

REGIONE PIEMONTE



PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI **SALERANO CANAVESE**

PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE DI BANCHETTE,
COLLERETTO GIACOSA, FIORANO CANAVESE, LESSOLO,
PAVONE CANAVESE, SALERANO CANAVESE, SAMONE

REVISIONE COMUNALE 2008

Prog.: Dott. Arch. Giovanni RESSIA

Romano Canavese

NORME DI ATTUAZIONE

Testo integrato con le modificazioni introdotte "ex officio" con la D.G.R. n. 5-5533 del 18.03.2013
di definitiva approvazione della Revisione

Allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° del
divenuta esecutiva in data

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Filippo CHASSEUR)

IL SINDACO
(Arch. Domenico MANCUSO)

IL SEGRETARIO COM. : per copia conforme
(Dott. Giovanni ALESSANDRO)

Data:

NOTA:

al presente testo delle N.d.A. della REVISIONE COMUNALE 2008 al P.R.G.I. del Comune di Salerano Canavese.

Con l'approvazione definitiva della Revisione 2008, al fine di una più agevole lettura e per l'inserimento nel sito Web del Comune, sono state stralciate le note iniziali e l'evidenziazione formale di aggiunte e stralci presenti nella redazione successiva alla revisione ai sensi dei c.15, 16 e 17 dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i, che resta comunque l'ultima redazione ufficiale di riferimento delle N.d.A. da integrare con il testo delle modifiche "ex-officio" allegate alla D.G.R. 18.03.2013 n. 5-5533 di approvazione.

Nel presente testo le modifiche aggiunte "ex officio" sono riportate con carattere **grassetto**.

PARTE PRIMA: NORME GENERALI**Titolo I - FINALITA', CONTENUTI E D ELABORATI DEL PIANO****ART. 1 - FINALITÀ, CONTENUTI, ARCO TEMPORALE DI PREVISIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.I**

1. La presente Revisione Comunale 2008 del P.R.G.I., è formata ai sensi ai sensi del Titolo III, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i¹
2. IL P.R.G.I. esplica la sua efficacia a tempo indeterminato, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali.
3. Dalla data di adozione del progetto preliminare e definitivo del P.R.G.I. e sue revisioni e varianti di qualsiasi tipo, così come degli strumenti urbanistici ed amministrativi di attuazione si applicano le relative misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77.
4. Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, la disciplina urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti La Revisione Comunale 2008 del P.R.G.I. Pertanto ogni attività comportante modificazione dell'uso del suolo, sia urbanistica che edilizia o comunque subordinata al conseguimento di titoli abilitativi all'attività edilizia deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del Piano Regolatore.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.I. - REVISIONE COMUNALE 2008

1. La presente Revisione ha modificato tutti gli elaborati del vigente P.R.G.I. ora costituiti dai seguenti.

I - Elaborati illustrativi dello stato di fatto

Tav.A : Uso del suolo ai fini agricoli e forestali

Tav.B: Opere di urbanizzazione primaria esistenti: reti acquedotto e fognatura

Tav.C: Opere di urbanizzazione primaria esistenti: reti gas e illuminazione pubblica

Tav. 3.4.6 del P.R.G.I. vigente: Sviluppi del P.R. nei centri storici

II- Elaborati cartografici di progetto

Tav. 1: Planimetria sintetica di Piano sc 1: 25.000

Tav. 2: Assetto generale sc. 1: 5.000

Tav. 3: Aree urbanizzate sc. 1: 2.000

Tav. 4: Sviluppo delle aree di recupero: tipi di intervento sc. 1: 500

Tav. 5 - Carta di sintesi con rappresentazione
dell'assetto delle aree normative di piano sc. 1: 5.000

Tav. 6 - Beni soggetti ad usi civici sc. 1: 5.000

(1) Qui e di seguito con la dizione "L.R. 56/77" o L.U.R. si fa sempre riferimento alla legge regionale "Tutela ed uso del suolo" n° 56 del 5-12-1977 e successive modificazioni o integrazioni

III - Relazione illustrativa

IV - Norme di attuazione

V - Elaborati relativi alla VAS: Rapporto Ambientale

VI - Scheda quantitativa dei dati urbani

VII - Relazione geologica con documenti grafici allegati e Carta di sintesi

VIII- Relazione di compatibilità acustica

2. Nelle presenti N.d.A. la Variante di Revisione comunale del PRGI quando non menzionata come tale, sarà di norma indicata semplicemente come PRGI, come Piano regolatore o Piano.
3. In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, prevalgono le tavole di maggior dettaglio; se fra le tavole o tabelle e le presenti norme prevalgono queste ultime. Gli elaborati elencati nella parte "I - Elaborati illustrativi dello stato di fatto" al 1° comma del presente art. non hanno contenuto prescrittivo

Titolo II - GESTIONE ED ATTUAZIONE DEI P.R.G.I.

ART. 3 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.I. TITOLI ABILITATIVI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Il Piano Regolatore Generale viene attuato:
 - a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento dei titoli abilitativi all'attività edilizia di cui al Titolo II del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia.
2. L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.I. e dei suoi strumenti di attuazione può altresì essere definita dal Programma pluriennale di attuazione, adottato anche in assenza di obbligo specifico ai sensi dell'art. 36 della L.U.R.
3. Gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) sono quelli previsti all'art. 32 della L.R. 56/77 e s.m.i.:
 - 1) piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77.
 - 2) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
 - 3) piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 78 n° 457; e art.41/Bis della L.R. 56/77 e successive modifiche;
 - 4) piani per Insediamenti Produttivi (PIP), di cui all'art. 42
 - 5) piani esecutivi convenzionati (PEC), piani di recupero di libera iniziativa e Piani esecutivi convenzionati obbligatori (PECO) di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata.
 - 6) piani tecnici esecutivi di opere pubbliche.
4. Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.I.
5. In sede di formazione del Programma di attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I.
6. In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.
7. Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n° 56/77.
8. Le previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi negli ambiti sottoposti a SUE, quando individuate cartograficamente dal PRG hanno posizioni, dimensioni e distribuzione sull'area indicative. Esse dovranno comunque essere previste, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, con le dimensioni indicate al comma successivo, salvo una più opportuna collocazione all'interno della superficie territoriale, intesa ad agevolarne l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari interni proposti negli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità di aree urbanistiche limitrofe e per quanto attiene le aree per

servizi le stesse dovranno essere individuate in ambiti di buona fruibilità con le dimensioni dedotte dalla potenziale capacità insediativa dell'area tramite l'applicazione degli standard di cui al successivo comma del presente articolo. Con gli stessi criteri, negli SUE, si dovranno precisare la posizione e la dimensione delle aree a verde e parcheggi, secondo le dimensioni indicate al comma seguente, anche per le aree in cui non sono fin d'ora indicate.

9. Il PRG stabilisce in 18 mq per abitante insediabile la dotazione aggiuntiva di servizi, pubblici o di uso pubblico, afferente le nuove aree di insediamento Residenziale Rn. Nei caso di adozione di SUE obbligatori relativi alle aree Rn ed in quelli eventualmente adottati in aree di completamento comportanti cessioni di aree a servizi di quartiere, le convenzioni allegate devono prevedere la dismissione di aree per parcheggi e verde (urbanizzazione primaria di quartiere ai sensi dell'art. 51 della LUR) nella misura di:
 - almeno un posto auto per unità abitativa con un minimo di 2,50 mq per abitante insediabile, riferiti alla superficie dei posti auto netti + le aree di manovra ed accesso;
 - 6,00 mq di aree a verde di quartiere, anche integrato e/o di arredo delle aree di parcheggio per ogni abitante insediabile calcolato ai sensi del successivo art. 12 (Capacità insediativa) delle presenti Norme.La quota di aree eccedenti le aree a verde e parcheggio cedute, fino alla concorrenza dei 18 mq complessivi, può essere monetizzata nelle forme previste dall'Amministrazione, la quale ha comunque la facoltà, corredata di opportuna motivazione, di richiedere la dismissione dell'intera quota dovuta di aree per servizi.
10. Le modalità di acquisizione delle aree a servizi vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con titoli abilitativi diretti (D.I.A. o permesso di costruire convenzionati ai sensi del 5° comma art. 49 L.R. 56/77).

ART. 4 - IL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

1. Il Comune non è obbligato a dotarsi del Piano Pluriennale di Attuazione, previsto all'art. 13 della L.10/77, in applicazione del 1° comma dell'art. 36 della LR. 56/77 e s.m.i.
2. Il Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G.I., può tuttavia essere adottato con le procedure contenuti ed elaborati di cui agli artt. 33-34-35-37 della LR 56/77 e s.m.i.

ART. 5 - NORME GENERALI PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA E NORMATIVA TECNICA

1. L'attività edilizia nel complesso è normata dalla Parte I del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentati in materia edilizia) il cui contenuto si intende qui richiamato per intero.
2. In particolare si richiamano, in quanto di più frequente e corrente utilizzo, i contenuti dei seguenti artt.
 - art.1- ambito di applicazione delle norme
 - art.3- definizioni degli interventi edilizi. Relativamente alla definizione di "interventi di ristrutturazione edilizia" nelle aree residenziali di recupero Rr1 ed Rr2 nonchè nelle aree Rs1 ed Rs2 si applicano le limitazioni contenute nell'art. 23 delle presenti norme;

- art. 6 - Attività edilizia libera
 - Titolo II- Capo II -Permesso Di Costruire
 - Titolo II- Capo III - Denuncia Di Inizio Attivita'
 - Titolo III - Agibilita' Degli Edifici
 - Titolo IV -Vigilanza Sulla Attivita' Urbanistico-edilizia, Responsabilita' e Sanzioni
3. La normativa tecnica nel complesso è normata dalla Parte II del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentati in materia edilizia) il cui contenuto si intende qui richiamato per intero unitamente alle disposizioni contenute nell'art. 8 della L.R. n. 20/2009 relative alla Denuncia di inizio attività.

ART. 6 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE E PER LA DIA

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77, i titoli abilitativi all'attività edilizia sono subordinati alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.
2. L'entità dei contributi di cui al precedente 1° comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della L. 10/77.
3. In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per realizzare le opere di cui all'art. 10 della L. 10/77, e può essere ridotto in relazione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.
4. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta eseguite dal concessionario sono gratuitamente cedute al Comune, in proprietà o uso pubblico, a semplice richiesta e, anche nel caso in cui il loro valore ecceda gli importi dovuti per i rispettivi oneri di urbanizzazione, non danno titolo a indennizzi o riconoscimenti di alcun tipo.
5. Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'agibilità può essere rilasciato solo su aree urbanizzate, o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire. La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
6. Ai fini della applicazione del precedente comma 5, si definiscono aree urbanizzate quelle che siano o vengano dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) sistemazione del suolo e sistema viario veicolare e pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) parcheggio pertinenziale;
 - c) impianti pubblici di distribuzione idrica e di fognatura esistenti o previsti e dimensionati come da specifiche definite negli atti tecnici allegati agli atti abilitativi o con prescrizioni integrative degli stessi atti;
 - d) dotazione di energia elettrica;
7. Gli elaborati progettuali allegati alla richiesta del permesso di costruire devono essere conformi ai disposti dell'art. 7 del RE e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi

impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, in sede di esecuzione dei lavori, é soggetta al rilascio di permesso di costruire in variante.

8. Le variazioni essenziali ai progetti approvati, a fronte delle quali é necessario il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sono quelle elencate all'art. 6 della L.R. del 08.07.99 n. 19.
9. I titoli abilitativi, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici sono sempre rilasciati facendo salvi i diritti di terzi, che comunque, per quanto possibile, devono essere preventivamente salvaguardati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, eventualmente subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso con atto pubblico (trascritto nei registri immobiliari) da parte di chi acconsente alla riduzione dei propri diritti.

TITOLO III - NATURA DELLE NORME E DEFINIZIONI

ART. 7 - NATURA DELLE NORME

1. Nel complesso le norme del P.R.G.I. si possono distinguere secondo il loro carattere in:
 - a) norme previsionali o di programma: quelle tese ad orientare programmaticamente l'attività del Comune; esse contengono in genere previsioni di strumenti esecutivi.
 - b) norme prescrittive: quelle riferentesi alle modalità tipologie e vincoli d'intervento; esse possono riguardare sia le prescrizioni relative ai titoli abilitativi diretti all'attività edilizia sia prescrizioni per la formazione di strumenti esecutivi, sia la localizzazione delle aree per infrastrutture, ecc.
 - c) norme di gestione: quelle relative agli strumenti amministrativi di attuazione del P.R.G.I.
2. Nel caso generale le modificazioni di norme del Piano richiedono una variante specifica del P.R.G.I.
3. Fra le norme previsionali, non costituiscono varianti al P.R.G.I. quelle emanate con deliberazione dell'Amministrazione o contestuali alle deliberazioni dei P.P.A. o che prevedano la definizione di ulteriori ambiti di strumenti esecutivi da realizzarsi sia con iniziativa pubblica che privata.
4. Le norme di gestione sono di fatto modificate, senza costituire varianti al P.R.G.I., soltanto in relazione a disposizioni in materia emanate a livello Regionale o Statale.
5. Le modificazioni di norme prescrittive richiedono la variante specifica del Piano salvo che per i casi citati in successivi artt. delle presenti norme in osservanza di norme di leggi regionali o nazionali in vigore o comunque in caso di norme in seguito emanate dall'autorità competente che prevalgono sulle norme comunali.

ART. 8 - DEFINIZIONI: PARAMETRI URBANISTICI

1. Si elencano i parametri seguenti le cui definizioni di base sono riportate nel regolamento edilizio all'art. citato. Le parti di testo già vigenti e non in contrasto con le definizioni del R.E. restano valide. Le ulteriori precisazioni e norme di dettaglio aggiunte sono di massima quelle raccomandate nelle istruzioni e note al testo tipo del R.E.

1) Superficie territoriale - S.t. - (in mq) (V. Reg. Ed., art. 22)

2) Superficie fondiaria - S.f. - (in mq) (V. Reg. Ed., art. 21)

La superficie fondiaria di una intera zona è la somma delle singole superfici fondiarie singolari come precedentemente definite.

Qualsiasi sia l'intervento che l'operatore intenda realizzare esso, se è afferente alla superficie fondiaria, dovrà sempre essere rapportato al totale della superficie fondiaria accorpabile senza soluzione di continuità, su cui l'operatore abbia titolo.

3) Indice di fabbricabilità territoriale - It -(in mc/mq)

(V. Reg. Ed., art.27, Indice di densità edilizia territoriale)

4) Indice di fabbricabilità fondiario - If -(in mc/mq)

(V. Reg. Ed., art 26, Indice di densità edilizia fondiaria)

Gli indici di densità edilizia fondiaria per ogni zona sono riportati nelle tabelle "C" allegate alle presenti Norme.

- 5) Indice di utilizzazione territoriale - U. t. - (in mq/mq) --(V. Reg. Ed., art. 25)
6) Indice di utilizzazione fondiaria - U.f. - (in mq/mq) --(V. Reg. Ed., art. 24)

ART. 9 - DEFINIZIONI: PARAMETRI EDILIZI

- 1) Superficie coperta - Sc - (in mq) (V. Reg. Ed., art. 17)
- 2) Superficie lorda - Sul - (in mq) (V. Reg. Ed., art. 18)
- 3) Rapporto di copertura - Rc - (in %) (V. Reg. Ed., art. 23)
La superficie coperta presa a base del calcolo del rapporto dovrà sempre comprendere le superfici di tutti gli edifici insistenti sulla competente superficie fondiaria accorpata senza soluzione di continuità, della stessa proprietà e compresa nella stessa area normativa.
- 4) Fronte di un edificio (V. Reg. Ed., art. 13, comma 1)
- 5) Altezza massima della fronte - H f - in m)
(V. Reg. Ed., art. 13, Altezza dei fronti della costruzione).
- 6) Altezza massima di un edificio - H - (in mt)
(V. Reg. Ed., art. 14, Altezza della costruzione, H)
- 7) Numero dei piani della costruzione (Np) - (v. Reg. Ed., art. 15)
- 8) Volume di un edificio - V - (mc) (V. Reg. Ed., art. 20, Volume della costruzione)
- 9) Superficie utile netta della costruzione - Sun - (V. Reg. Ed., art. 19)
- 10) Distanza tra fabbricati - D - (in mt)
(V. Reg. Ed., art. 16, distanza tra le costruzioni)
 - 10.a) Pareti finestrate:
 - si considerano finestrate le pareti o le parti di parete munite di finestre, porte-finestre o altre aperture che costituiscano "veduta" ai sensi dell'art. 900 del C.C., a prescindere dalla tipologia dell'edificio, principale o accessorio, e dalla sua destinazione d'uso;
 - l'obbligo al rispetto delle distanze minime prescritte fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sorge quando le pareti si fronteggiano (non sono perpendicolari), e perciò quando l'angolo dei due piani verticali contenenti le pareti o parti di pareti interessate è inferiore a 90°.
 - Nel caso di parete non finestrata fronteggiante una parete parzialmente finestrata si dovrà rispettare la distanza radiale minima di m. 10 dall'ultima finestra allo spigolo della parete non finestrata.
 - si considerano non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione dei porticati e tettoie e simili strutture parzialmente o totalmente aperte purché queste siano comprese nella stessa proprietà degli edifici antistanti oggetto degli interventi; allo stesso modo si considerano non finestrate le pareti che abbiano esclusivamente aperture che rientrano nella definizione di "luci" ai sensi dell'art. 900 del C.C.
- 11) Distanza da confini -Dc -(m) - (V. Reg. Ed., art. 16)
- 12) Distanza da strade - Ds - (m) -(V. Reg. Ed., art. 16, distanza della costruzione dal ciglio o dal confine stradale)
- 13) Sagoma di un edificio - Sm -
Agli effetti delle presenti norme la sagoma di un edificio è il solido fuori terra confinato da una base, delimitata dal perimetro involuppo degli elementi portanti verticali dell'edificio stesso, dai piani verticali passanti per i segmenti del perimetro e

dai piani passanti per gli estradossi dei solai di copertura o della grossa orditura dei vari elementi di copertura esistenti.

14) Edificio principale

L'espressione "edificio principale" citata nelle presenti norme designa, all'interno di una singola proprietà l'edificio o gli edifici con la destinazione d'uso che corrisponde all'uso definito dalla denominazione di zona (residenziale per le zone residenziali, ecc.)

15) Edificio pertinenziale

L'espressione "edificio pertinenziale" citata nelle presenti norme designa gli edifici rustici, o parti di essi, residuali di attività agricole o produttive dismesse o comunque di uso accessorio a deposito, magazzino, laboratorio non professionale che non prevedono locali di residenza e la presenza perdurante di persone. La tipologia di detti edifici è di norma a tettoia aperta o chiusa, a due p.f.t., con il 2° piano a nudo tetto, realizzati in coerenza all'edificio di abitazione o opposti ad esso, con cortile intermedio.

16) Edificio accessorio

L'espressione "edificio accessorio" citata nelle presenti norme designa gli edifici che non prevedono la presenza perdurante di persone né per residenza né per attività lavorative di ogni tipo. Sono di norma depositi/locali di sgombero, autorimesse, bassi fabbricati, tettoie e residuati rustici minori di attività agricole e simili, ad un solo piano fuori terra.

ART. 10 - DEFINIZIONI: OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Si elencano le opere di urbanizzazione con riferimento all'art. 5 della L.R. 56/77.

a) urbanizzazione primaria:

- al primo livello (indispensabile per consentire interventi diretti): risanamento e sistemazione del suolo, strade, fognature, acquedotto, energia elettrica, gas, telefono;
- al secondo livello (da prevedere negli strumenti urbanistici esecutivi): parcheggi e verde pubblico o di uso pubblico di quartiere, illuminazione pubblica.

b) urbanizzazione secondaria:

(da prevedere negli strumenti urbanistici esecutivi in misura adeguata ai vari livelli, di norma di sola iniziativa pubblica nel Comune in oggetto)

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo e attrezzature relative
- scuole secondarie superiori e attrezzature relative
- edifici per il culto
- centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive
- giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

c) urbanizzazione indotta:

- parcheggi, soprappassi e sottopassi
- impianti di trasporto collettivo
 - mense pluriaziendali
 - impianti tecnici e di smaltimento dei rifiuti solidi
 - sistemazioni a verde, arginature, terrazzamenti e consolidamenti.

ART. 11 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri urbanistici ed edilizi fissati dalle presenti norme e nell'allegato quadro sinottico.
2. Ai fini della determinazione delle quantità edificabili gli indici sono applicati nel seguente modo:
 - A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria,
 - a1) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
 - a2) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.
In tal caso gli indici fondiari quando definiti, determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.
 - B) Interventi di nuova costruzione in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale: la quantità di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
 - C) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) e alla seguente lettera
 - D) fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
 - E) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
 - F) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto, completamento o di impianto esistente confermato: le quantità di superficie utile edificabile è data dai prodotti degli indici di utilizzazione per le superfici relative.
 - G) Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento.
3. L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.F. o S.T.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
4. Il trasferimento di volume edificabile o di Sul è ammesso nel caso di istanza con titolo abilitativo diretto solo fra aree contigue della stessa categoria di destinazione d'uso.
5. Il trasferimento di volume edificabile è ammesso per le aree agricole, come precisato nelle norme specifiche di zona.

ART. 12 - CAPACITÀ INSEDIATIVA

1. Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso. La determinazione dell'indice volumetrico abitativo medio è esplicitata e motivata nella relazione illustrativa del

progetto preliminare di PRG e pari a 220 mc/abit in volume ed a 75 mq/abitante in Sul e si applica in tali misure alla sola determinazione della Capacità insediativa residenziale teorica (CIRT) del Piano.

2. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica di singoli interventi e/o di ambiti di piani esecutivi, l'indice di cui al comma precedente viene ulteriormente specializzato onde adattarlo alla tipologia dei nuovi interventi prevedibili sul territorio. Si assume perciò che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume
 - a) Interventi di nuova costruzione e ricostruzione
 - casa isolata pluripiano plurifamiliare V= 140 mc/ab --Sul= 45 mq/ab
 - casa isolata mono/bifamiliare V= 170 mc/ab --Sul= 55 mq/ab
 - casa a schiera (più di 2 unità abitative) V= 150 mc/ab --Sul= 50 mq/ab
 - b) Interventi di ampliamento V= 160 mq/ab --Sul= 55 mq/ab
 - c) Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione: Sul= 60 mq/abPer destinazioni d'uso miste, comprendenti uffici, laboratori e simili a carattere non commerciale, le precedenti dotazioni medie abitative sono aumentate del 20%.

ART. 13 - AREE DI PARCHEGGIO

1. L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale, produttiva o terziaria-direzionale è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:
 - parcheggi privati pertinenziali:
 - a) per uso residenziale, solo nel caso di definizione di nuove unità abitative: 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale; per gli interventi in aree Rr di recupero vedere il successivo 3° comma;
 - b) per uso terziario ricettivo o assistenziale, commerciale e direzionale, solo nel caso di nuova costruzione o di ristrutturazioni con aumento di capacità ricettiva: 1 mq ogni 10 mc di volume edificato complessivo dell'impianto; nei casi in cui la tipologia costruttiva adottata preveda locali con altezza superiore a 3,00 m, in assenza di soppalchi o altri utilizzi simili della maggiore altezza, il volume di riferimento può venire calcolato con riferimento ad una altezza virtuale di 3,00 m.Le superfici relative devono essere reperite all'interno delle costruzioni o dei lotti, o a richiesta dell'Amministrazione, in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni.
 - Parcheggi pubblici o di uso pubblico:
 - a) per uso residenziale, nel caso di adozione di S.U.E. (v. Prec. art. 3 comma 7°): almeno un posto auto per unità abitativa con un minimo di 2,50 mq per abitante insediabile, riferiti alla superficie dei posti auto netti + le aree di manovra ed accesso;
 - b) per uso produttivo si applicano le norme di cui al 1° c. punto 2) dell'art. 21 della L.U.R. richiamate anche al precedente art. 22 relativamente alle aree produttive;
 - c) per uso commerciale e direzionale si applicano le norme di cui al 1° c. punto 3) e 2°, 3° e 4° c. dell'art. 21 della L.U.R. e gli art 25 e 26 della D.C.R. 59-10831 del 24.03.06
2. Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite all'interno delle costruzioni o dei lotti, o a richiesta motivata dell'Amministrazione, in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni. E' ammessa l'utilizzazione di superfici a parcheggio

già previste in P.R.G.I. che dovranno essere in questo caso dismesse gratuitamente al Comune.

3. Nell'ambito delle aree di recupero (Rr), è fatto obbligo di reperire, su sedimi coperti o scoperti, almeno un posto auto di mq 10,00 per ogni unità abitativa che sia oggetto di recupero conseguente al cambio di destinazione d'uso per più del 50% della superficie utile netta complessiva, salvo la dimostrata indisponibilità per mancanza di superfici idonee e per motivi altimetrici o di inaccessibilità.

Titolo IV - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO e DEGLI INTERVENTI

ART. 14 - CLASSE E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

1. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, il territorio comunale è suddiviso in riferimento alla destinazione d'uso prevalente nelle seguenti classi e sottoclassi:

- 1 - Aree destinate ad attrezzature e servizi sociali:
 - 1.a - aree per servizi pubblici;
 - 1.b - aree di verde pubblico attrezzato.
- 2 - Aree destinate ad usi residenziali:
 - 2.a - aree di recupero;
 - 2.b - aree a capacità insediativa esaurita;
 - 2.c - aree a verde privato;
 - 2.d - aree di completamento;
 - 2.e - aree di nuovo impianto;
- 3 - Aree destinate ad impianti produttivi:
 - 3.a - aree di completamento
- 4 - Aree di salvaguardia ambientale ed agricola:
 - 4.a - aree agricole
 - 4.b - nucleo rurale
 - 4.c - aree di salvaguardia ambientale:
 - 4.b.1 - aree di verde privato
 - 4.b.2 - verde di tutela ambientale
 - 4.b.3 - aree d'ambito e relativi edifici di carattere monumentale.
 - 4.b.3 - edifici singoli con vincolo monumentale.
 - 4.b.4 - aree di rispetto.
- 5 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità:
 - 5.a - viabilità veicolare esistente,
 - 5.b - viabilità veicolare di nuovo impianto ed adeguamento funzionale.
 - 5.d - viabilità pedonale
 - 5.e - aree di parcheggio.

ART. 15 - DESTINAZIONI D'USO

1. Destinazione d'uso, di un edificio: si intende la classe di attività o di utilizzazioni che, secondo la classificazione in seguito specificata, comprende gli usi e le attività ai quali l'edificio sono attualmente adibiti (destinazione d'uso attuale) ovvero destinate in Piano (destinazione d'uso di progetto). Il cambiamento d'uso di un immobile implica quindi il passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso in seguito specificate. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso si definiscono le seguenti categorie, con riferimento a quelle indicate all'art. 8 L.R. 19/99 più la categoria dei servizi, con le relative sottocategorie definite dal Piano:

- **residenziali:** comprendono le attività abitative e si possono distinguere in:
 - r1** usi abitativi propri e le attività di accessorie, quali: attività artigianali di servizio alla persona e alla casa che non implicano lavorazioni con impatti oggettivi di disturbo e lavorazioni meccaniche (sarti, parrucchieri, calzolai, e simili) con superficie utile lorda fino a 200 mq, attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 150 mq (esercizi di vicinato come definiti dalla DCR n. 59-10831 del 24.03.06), pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, banche, sedi di associazioni, attività culturali, ecc.
 - r2** usi abitativi come in r1 quando siano connessi ad attività artigianali che comportano lavorazioni con impatti di possibile disturbo e lavorazioni meccaniche (fabbrici, falegnami, elettricisti, tappezzieri, officine di riparazione autoveicoli, ecc)
 - r3** residenze per proprietari e custodi di aziende;
 - r4** residenza rurale;
 - r5** elementi accessori alla residenza (autorimesse, depositi, tettoie, ricoveri attrezzi da giardino e per animali da guardia e compagnia ed accessori per lo svago: tettoie barbecue e simili), manufatti per il riparo di accessi pedonali, pozzi, contatori, ecc.
 - r6** residenze speciali (collettive, per comunità, case di cura e simili);
- **produttive:** comprendono le attività di produzione artigianali-industriali eventualmente estrattive, con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde pubblico e privato, servizi aziendali, ecc.) e si possono distinguere in:
 - p1** attività di piccola dimensione (meno di 300 mq di superficie utile e meno di 10 addetti) compatibili con il contesto residenziale in quanto non moleste né inquinanti, inclusi uffici connessi e residenza del titolare o del custode che non superino il 50% della superficie utile totale
 - p2** altre attività artigianali-industriali, inclusi uffici connessi che non superino il 30% della superficie utile lorda totale. Le residenze del titolare o del custode, non superiori a 150 mq di superficie utile lorda, saranno ammesse per impianti con superficie produttiva pari ad almeno 800 mq; le quantità edificabili devono essere calcolate al lordo delle superfici residenziali eventualmente esistenti.
 - p3** impianti tecnologici speciali, pubblici e privati;
- **terziarie:** comprendono le attività terziarie, con i servizi ad esse strettamente afferenti (parcheggi e spazi pedonali, ecc.) e si possono distinguere in:
 - c1** commercio al dettaglio (con superficie di vendita non superiore a 150 mq), all'ingrosso, artigianato di servizio, attività professionali e ausiliarie del commercio, credito e assicurazioni e pubblici esercizi, compatibili e coerenti con il tessuto residenziale;
 - c2** commercio al dettaglio (con superficie di vendita superiore a 150 mq e fino alla superficie massima di 400 mq), commercio all'ingrosso, attrezzature di stoccaggio e attività affini;
 - t** turistico-ricettiva, relativa alle attività di pubblico esercizio, ristorazione, ospitalità alberghiera ed extralberghiera, con i servizi connessi;
 - d** direzionali: uffici ed attività direzionali e del terziario avanzato (di superficie superiore a 300 mq), sociali, culturali e varie, non comprese nelle classi precedenti.

- agricole: si distinguono in:
 - a1** comprende le attività agricole per la coltivazione dei fondi dei boschi, allevamenti avicoli, zootecnici ed ittici e relativi centri aziendali che comprendano la residenza rurale e le costruzioni di servizio con relative pertinenze;
 - a2** attività per il part-time agricolo con esclusione di attività di allevamento di animali di grande taglia e/o avicunicoli per più di 50 capi;
 - a3** attività e attrezzature agro-turistiche

 - servizi: comprendono i servizi e le attività d'interesse pubblico, e si possono distinguere in:
 - S** servizi per l'istruzione dell'obbligo e prescolare
 - IC** servizi d'interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari e amministrativi)
 - VS** spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
 - p - v** parcheggi e verde di quartiere residenziale e per aree produttive
 - P** parcheggi pubblici
 - SS** altri servizi pubblici e privati d'interesse pubblico
2. Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti tra aree destinate a servizi pubblici e salvo i casi di cui al comma 8° dell'art. 17 della L.R. 56/77..
 3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dal permesso di costruire, o da D.I.A./S.C.I.A. e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
 4. I mutamenti di destinazione d'uso tra una categoria e l'altra, ove siano ammessi dalle norme di area, sono soggetti a titolo abilitativo adeguato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. n 19 del 08.07.1999.
 5. I mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria, ove siano ammessi dalle norme di area, sono soggetti a semplice comunicazione se l'intervento non comporta corresponsione di oneri di urbanizzazione ed ad idoneo titolo abilitativo nel caso contrario.
 6. L'onerosità dei mutamenti di destinazione d'uso è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto secondo i disposti dell'art 8 della L.R. n 19 del 08.07.1999.
 7. I mutamenti di destinazione d'uso relativi a unità immobiliari non superiori a 700 mc, effettuati senza la contestuale esecuzione di opere edilizie, ove siano ammessi dalle norme di area, sono soggetti a semplice comunicazione.

Titolo V - TIPI DI INTERVENTO

ART. 16 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E PRESCRIZIONI PER L'INSERIMENTO AMBIENTALE DI NUOVO EDIFICI E MANUFATTI

1. Nei riguardi di tutti gli edifici esistenti e relativamente agli ampliamenti ed integrazioni cui essi siano sottoposti è vietato:
 - impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti quali: cornicioni, lesene, portali, affreschi, sbalzi delle coperture, pantalere, ecc.);
 - sostituire, rivestire o alterare elementi in vista strutturali in legno (sbalzi di coperture, balconate e simili) o in pietra con elementi di altro materiale; nel caso di integrazioni o di nuovi elementi di balconi è ammesso eseguire la lastra con soletta sottile in c.a. con superficie a vista preferibilmente martellinata; i sostegni saranno del tipo a modiglioni in pietra o in c.a. martellinato;
 - sostituire le coperture in cotto (coppi) o in lose di pietra con materiali di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione straordinaria ad esse relativa;
 - sostituire portoni o cancelli di fattura antica, o comunque di tipologia conforme a quella, con elementi estranei alla tipologia originaria. Fin quando tecnicamente attuabile, tali manufatti dovranno essere assoggettati ad accurata manutenzione, restauro e risanamento e solo quando di fatto irrecuperabili essere sostituiti da manufatti di analoga fattura e materiali.
 - realizzare terrazzi interni alle falde dei tetti e abbaini di sagoma e proporzioni non coerenti al contesto.
2. Inoltre:
 - Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico in malta di calce, calce idraulica o calce-cemento secondo le caratteristiche e l'epoca di costruzione dell'edificio, o del tipo civile con tinteggiature di norma chiare nella gamma delle terre. Le opere in ferro, inferriate, ringhiere, ecc. saranno di foggia semplice e simili alle preesistenze locali qualificate.
 - Negli edifici a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio. Nel caso di servizi igienici esistenti su ballatoi continui e/o balconi è fatto obbligo, nel corso di lavori di ristrutturazione, di eliminare tali elementi che dovranno essere dismessi non solo dall'uso di servizi ma demoliti con la ridefinizione della struttura originaria.
 - L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, di fienili e tettoie rurali, dovrà avvenire di norma nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali che dovranno rimanere in evidenza con arretramento dei tamponamenti al filo interno degli elementi o almeno con un arretramento pari alla metà della dimensione che l'elemento strutturale ha sul fronte dell'edificio (es. Pilastro o muro con dimensioni sulla fronte di cm 50- arretramento di 25 cm);
 - Il P.R.G.I. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi isolati, quali fontane, pozzi, ponti, edicole, affreschi o decorazioni murali, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

- La previsione di nuovi portoni per autorimesse, magazzini, accessi carrai e simili dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche e delle preesistenze tradizionali sull'area interessata, ed ove queste non siano riscontrabili e comunque nelle aree Rr, con paramenti esterni in legno o con struttura e decorazioni in ferro battuto di foggia semplice e simile alle preesistenze.
 - i nuovi serramenti dovranno essere in legno, con possibilità di inserimento di serramenti metallici, soprattutto per le grandi luci, purché il colore dei materiali sia in accordo con le preesistenze qualificate e di norma verniciati in tinte scure.
3. Per gli interventi di ristrutturazione, sia compresi nel nucleo centrale in cui sono previsti i tipi di intervento, sia per interventi di ristrutturazione nelle altre aree: gli interventi dovranno essere previsti con tipologie in accordo con le preesistenze cui si connettono ove abbiano un contenuto coerente alle tipologie storiche-documentarie e dovranno comunque essere previsti in modo da ricomporre un'unità formale dell'edificio ampliato anche con adeguamenti formali (di materiali, tinteggiature, ecc.) o strutturali (forma di aperture, balconi, coperture) anche nel rispetto delle norme di cui al successivo 4° comma.
4. Per i nuovi edifici residenziali:
- gli edifici dovranno essere previsti con tipologie in accordo con le preesistenze evitando le soluzioni di eccessiva complessità e frammentazione dei volumi chiusi e delle falde di copertura, privilegiando soluzioni con coperture a due falde con sensibile sviluppo lineare di norma in direzione est-ovest.
 - manto di copertura: nelle aree di completamento e nuovo impianto residenziale sono ammesse tegole in laterizio diverse dal coppo locale purché non piane e comunque dotate di accentuata curvatura e con colore nella gamma del cotto locale;
 - tinteggiature: in assenza di Piano del colore dovranno prevedere colori chiari nella gamma delle terre, ed in genere in accordo con le tonalità delle tinteggiature dei preesistenti fabbricati di valore documentario. Preso atto che l'uso del mattone a vista non è tipico né significativamente presente nell'edificazione residenziale se non per i fabbricati rurali e loro parti strutturali, si prescrive che l'uso di parti in mattoni a vista, preferibilmente da evitare, ove previsto, sia limitato all'evidenziazione di parti strutturali e decorative.
5. Nelle aree per attività produttive, terziarie e agricole:
- è vietato costruire edifici di impatto paesaggistico deturpante, con particolare riguardo ai prospetti visibili dalle strade, per i quali deve essere evitato l'uso della muratura normale non intonacata. Le pannellature prefabbricate in c.a. liscio, a fondo cassero, o comunque qualsiasi paramento esterno disadorno dovrà essere mantenuto in uno stato almeno decoroso e preferibilmente tinteggiato;
 - le coperture saranno preferibilmente in tegole laterizie e comunque in:
 - tegole laterizie curve per le tettoie ed edifici con larghezza limitata per i quali sia possibile la struttura tradizionale con falda a capanna;
 - per gli edifici con ampie luci e piccola pendenza la copertura potrà essere realizzata in fibro-cemento o in lamiera grecata prefabbricata e preverniciata con tinte nella gamma del rosso-laterizio.
 - gli impianti tecnologici o di lavorazione che debbano collocarsi all'esterno dei capannoni, per documentate esigenze del processo produttivo, devono essere il più

- possibile defilati alla vista dall'esterno o schermati da cortine di vegetazione con idonea capacità a defilare le parti;
- in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, da eseguirsi su insediamenti esistenti (produttivi, commerciali o agricoli), deve essere verificato l'impatto paesaggistico complessivo delle strutture esistenti, e, se necessario, devono essere contestualmente realizzate opportune opere di attenuazione e di adeguamento alle prescrizioni sopra citate (cortine alberate, intonacatura, rivestimento o tinteggiatura delle facciate, ecc.);
 - nel caso di previsione di edifici che superino in altezza la dimensione corrente dei due piani fuori terra o dei 7,5 metri è fatto obbligo di prevedere idonee quinte arboree disposte in modo da defilare quanto meglio possibile le strutture dalle direttrici visuali sulle quali l'intervento può avere il maggiore impatto.
6. Le prescrizioni del precedente comma sono intese soltanto a salvaguardare il livello minimo di qualità degli interventi edilizi, anche quando non supportati dalla necessaria ricerca progettuale. Pertanto, qualora i progetti presentati a corredo delle richieste di intervento propongano soluzioni formali diverse da quelle sopra indicate, dimostrandone validamente la coerenza con le finalità qualitative del presente articolo, singole prescrizioni del medesimo possono essere derogate.

ART. 17 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Il P.R.G.I. nella tavola di progetto alla scala 1:500 classifica gli edifici delle aree di recupero in base al tipo di intervento su di essi ammesso
2. I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente puntualmente prescritti o prescrivibili con individuazione topografica per ogni edificio dal P.R. G. sono i seguenti:
 - 1 - manutenzione ordinaria (sempre ammessa)
 - 2 - manutenzione straordinaria (sempre ammessa)
 - 3 - restauro monumentale (per edifici vincolati)
 - 4 - restauro (per edifici non vincolati ex lege)
 - 5- Ristrutturazione
 - 5a - ristrutturazione di tipo A o parziale, solo in aree Rr
 - 5b - ristrutturazione di tipo B o integrale, solo in aree Rr
 - 6 - Interventi su edifici recenti, solo in aree Rr
 - 7 - Demolizione senza ricostruzione
 - 8 - Demolizione con ricostruzione vincolataAltri interventi su edifici esistenti non prescritti o prescrivibili puntualmente:
 - 9 - Riqualificazioni strutturali e formali
 - 10 - Ampliamento igienico-funzionale
 - 11 - Integrazione pertinenziale
 - 12 - Sostituzione edilizia
 - 13 - Demolizione e/o sostituzione edilizia di edifici e manufatti accessori
 - 14 - Ampliamento
 - 15- Cambio di destinazione d'uso
 - 16 - Recupero abitativo di rustici

- 17- Recupero sottotetti
Interventi prevedenti nuovi elementi o nuovo impianto
- 18 - Interventi di completamento e nuovo impianto.
- 19 - Ristrutturazione urbanistica
- 20 - Nuovo impianto urbanistico
3. Le definizioni di cui ai primi commi degli articoli n° 17, 18, 19 e 20 seguenti, sono riportate a solo titolo conoscitivo. Sono da considerarsi prescrittive le sole norme di cui all'art. 13 della L.R. 56/77, per cui le definizioni qui citate variano di fatto al variare di quelle.

ART. 18 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Si definiscono di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.
2. Esse consistono di norma nelle operazioni di:
- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci
 - riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - riparazione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
 - sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
3. La manutenzione ordinaria è soggetta a sola comunicazione delle opere da eseguire. Qualora nelle operazioni suddette si prevedano materiali con caratteristiche diverse dai materiali originali, l'intervento si configurerà come manutenzione straordinaria e pertanto soggetta a titolo abilitativo.

ART. 19 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Si definiscono di manutenzione straordinaria 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 della destinazione d'uso. La manutenzione straordinaria è soggetta a titolo abilitativo
2. Esse consistono di norma in operazioni di:
- 1) Interventi sulle finiture esterne: rifacimento o nuova posa di intonachi, rivestimenti, infissi e ringhiere; opere di coibentazione su superfici interne ed esterne; restauri e ricostruzioni di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati, senza alterazioni di posizionamento delle aperture esterne e delle caratteristiche tipologiche originari.
 - 2) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria;

- 3) esecuzione o demolizione di tramezzi interni che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e partizione o accorpamenti delle attuali unità di uso, siano esse residenziali o produttive;
- 4) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali impianti igienici, sistemazioni, esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento, ecc.

ART. 20 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. In generale si definiscono di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Agli effetti dell'applicazione delle indicazioni topografiche del Piano si distinguono interventi di "restauro" ed interventi di "risanamento conservativo" .

ART. 21 - RESTAURO

1. E' prescritto di norma per i soli edifici monumentali, siano essi in uso o abbandonati o allo stato di rudere. Tali edifici sono di norma vincolati "ex lege" o con decreto specifico come beni di interesse storico -artistico -documentario ai sensi dei disposti degli artt. 10 e 12 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42. E
2. Gli interventi saranno ammissibili se realizzati con i metodi ed i materiali conformi alle norme ed alla pratica corrente del restauro e saranno sottoposti a preventivo parere di conformità delle Soprintendenze competenti.

ART. 22 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. È prescritto di norma per gli edifici di pregio storico-artistico-documentario riconosciuti come tali dal PRG e di norma non vincolati ai sensi del D. Lgs n. 42/04.
2. Gli interventi se pur in accordo con quanto prescritto all'art. 21 precedente potranno essere realizzati con accorgimenti e tecniche costruttive correnti e sempre con la condizione all'uso di materiali analoghi ai preesistenti.
3. In particolare gli interventi di risanamento conservativo prescritti dal P.R.G.I. hanno per oggetto:
 - a) il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.I., da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La

- sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.
- b) la introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale.
 - c) la eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza.
 - d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.
4. La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità e ove non risulti possibile provvedere ad opera di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate, previa perizia statica di tecnico laureato ed accertamento del dissesto da parte degli Uffici Comunali,
 5. Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai né della quota di gronda e di colmo delle coperture. La quota del colmo, ove alterata in precedenza o non sufficiente a garantire un efficace deflusso delle acque meteoriche potrà essere rialzata, ove non ostino problemi di prossimità con altri edifici, onde ottenere la pendenza di norma del 45% delle falde degli edifici di antico impianto.
 6. Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici, possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.
 7. Non sono consentite alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia o l'impoverimento dell'apparato decorativo.
 8. Il recupero della destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione è ammessa nei seguenti casi:
 - a) vani sottotetto secondo la L.R. N. 21 del 06.08.98. Le aperture nelle falde del tetto nello spirito di quanto prescritto all'art. n. 2 della L.R. n.21/98 dovranno essere realizzate esclusivamente con la creazione di abbaini con forma e materiali conformi agli abbaini d'epoca preesistenti nell'edificio o in edifici della stessa epoca nel numero e dimensione strettamente necessarie ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione di norma.
 - b) chiusura di loggiati o portici delle parti al rustico pertinenziali, esclusi i portici facenti parte dell'edificio principale prospicienti spazi pubblici, con soli serramenti in legno applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato o portico.
 9. L'allineamento dei colmi e delle gronde delle coperture degli edifici adiacenti è ammesso limitatamente ai casi di edifici pertinenziali a preesistente fienile- sottotetto con imposta della trave dormiente d'ambito della copertura a quota non inferiore a ml 1,00 dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura a vani abitabili. La superficie utile del piano recuperato a seguito dell'elevazione della copertura potrà essere destinata ad abitazione ove si possano ricavare ambienti con altezza media di 2,7 m e minima di 1,60 m e non si eccedano i 3 p.f.t.
 10. Le balconate tradizionali esistenti da assoggettare a restauro o ricostruzione, quando non recuperabili, dovranno risultare con le stesse caratteristiche degli elementi originali con eliminazione degli eventuali elementi estranei non in accordo con gli originali.
 11. Gli eventuali completamenti di strutture edilizie esistenti che si rendano necessari per l'esecuzione degli interventi anzidetti vanno eseguiti con le modalità stabilite al precedente art. 15. Inoltre, nelle aree di recupero (zone territoriali omogenee di tipo A) la

costituzione di pareti finestrate entro i fili di fabbricazione preesistenti è ammissibile in quanto non configura riduzione di distanza fra gli edifici preesistenti (Art. 9 punto 1, del DM 02.04.68), salve le norme del Codice Civile.

ART. 23 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento sismico, impiantistico e di contenimento dei consumi energetici.
2. Il P.R.G.I. distingue con indicazioni specifiche interventi di ristrutturazione parziale ed integrale, corrispondenti alle ristrutturazioni di tipo A e B della circolare regionale n° 5/SG/URB del 27/4/84. In particolare per quanto riguarda il recupero degli annessi rurali i due tipi di ristrutturazione parziale ed integrale coincidono col tipo B della circolare citata mentre si riferiscono rispettivamente ai tipi A e B della circolare per quanto riguarda l'aspetto strettamente tipologico degli edifici e delle operazioni edilizie cui essi possono essere sottoposti.
3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi tutti gli interventi stabiliti per gli interventi di restauro e gli interventi ed operazioni di cui agli specifici articoli seguenti relativi alla ristrutturazione parziale ed integrale.

ART. 24 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE - A

1. Gli interventi di ristrutturazione di tipo parziale-A hanno per oggetto la conservazione degli elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia degli edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo.
 - b) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e, nel caso di volte a botte o crociera e solai a cassettoni in legno, orizzontale, pure con l'adozione di previdenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico.
 - c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio.
2. Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:
 - a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico e, di norma, non fronteggianti su spazi pubblici, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione;
 - b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;

- c) introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
 - d) recuperare alla destinazione d'uso abitativa volumi di loggiati, edifici pertinenziali, travate, porticati e sottotetti di carattere permanente esistenti nell'ambito della sagoma dell'edificio come definita nel precedente art. 9, nel rispetto di quanto prescritto al precedente articolo relativo all'intervento di restauro. Nelle aree di recupero (zone territoriali omogenee di tipo A) la costituzione di pareti finestrate entro i fili di fabbricazione preesistenti è ammissibile in quanto non configura riduzione di distanza fra gli edifici preesistenti (Art. 9 punto 1, del DM 02.04.68) salve le norme del Codice Civile.
 - e) recuperare alla destinazione d'uso abitativa vani sottotetto con luce media libera, tra estradosso dell'ultimo solaio ed estradosso della grossa orditura della copertura, non inferiore a ml 1,70; in questo caso è consentito un parziale rialzo della copertura al solo fine di raggiungere la minima altezza media interna di mt 2,70; in ogni caso non è ammesso alterare significativamente le pendenze delle falde che devono avere comunque una pendenza minima del 33%. Non sarà ammesso il rialzo della quota di gronda per quelle fronti di edifici munite di coronamento della muratura perimetrale con cornicione di tipo tradizionale, modanature, mensole e simili elementi strutturali ed ornamentali che dovranno comunque essere conservati. In quest'ultimo caso, soprattutto quando una sola fronte dell'edificio sia vincolata al rispetto del filo di gronda esistente, sarà ammesso il recupero del sottotetto quando sia possibile ricavare vani con altezza media interna di 2,70 m e minima di 1,60 m con l'aumento della pendenza delle falde fino al valore massimo del 45%.
 - f) sarà ammesso il recupero dei sottotetti anche quando sia possibile ricavare vani con altezza media interna minima di 2,70 m con l'aumento della pendenza delle falde fino al valore massimo del 45% e ciò soprattutto quando uno o entrambi i fili di gronda siano vincolati come precisato al punto precedente;
 - e) innalzamento delle quote di imposta e di colmo delle coperture per non più di m 1,00, al solo fine dell'allineamento dei colmi e delle gronde relativi ad edifici facenti parte della stessa proprietà. Il volume sotteso a dette strutture potrà essere destinato agli usi ammessi in zona con il rispetto delle altezze minime dei locali prescritte al punto f) precedente.
3. I materiali usati negli interventi dovranno essere di norma simili a quelli tradizionali e rispettare quanto precisato al precedente art. 15. Tuttavia, negli interventi di ristrutturazione saranno anche ammessi nuovi materiali quali tegole in cotto di tipo portoghese, monocoppo o simili, serramenti metallici per portoni e cancelli, in particolare serramenti in alluminio preverniciato in tinta marrone o a venatura legno soprattutto nel caso di grandi luci e comunque tutti quei materiali che a giudizio della C.I.E. pur nella novità tecnologica della loro concezione possano risolvere i problemi della ristrutturazione in modo adeguato alla funzione ed all'inserimento nel contesto ambientale dei vari elementi.

ART. 25 - RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE - B

1. Gli interventi di ristrutturazione integrale di norma previsti per edifici senza pregi o elementi di rilievo o compromessi nel passato da incauti interventi o in condizione di avanzata obsolescenza o di dissesto strutturale, oltre a quanto stabilito e ammesso per gli interventi di ristrutturazione parziale, e sempre con la conservazione degli elementi compositivi tipologici e tecnologici superstiti, consistono nella possibilità:
 - di aggregare unità-tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio,
 - di inserire nuove aperture su tutte le facciate,
 - di traslazione dei solai, senza incremento del numero dei piani e della superficie utile,
 - di sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento.
 - di integrare nell'edificio quegli interventi di elementi distributivi, quali portici aperti o chiusi come specificato all'art. 62 relativo agli interventi in aree di recupero.
2. Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.

ART. 26 - INTERVENTI SU EDIFICI RECENTI O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI

1. Sugli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, nelle aree residenziali di recupero, come tali topograficamente individuati dal P.R.G.I. sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, la destinazione d'uso, il volume e la superficie coperta. Sono salve le destinazioni d'uso ammissibili. Per gli edifici uni-bifamiliari con almeno 10 anni di agibilità documentata sono comunque ammessi una tantum modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione 2008, 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale; tali ampliamenti saranno risolti nel rispetto delle caratteristiche ambientali e dell'edificio cui si riferiscono salva comunque l'osservanza delle distanze dai fabbricati latitanti e dai confini applicabili nella zona interessata.

ART. 27 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1. Il P.R.G.I. non individua gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione.
2. In qualsiasi zona, eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi:
 - in genere per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza
 - per gli edifici principali dell'area Rr1 assoggettati a ristrutturazione integrale-B non prospicienti su vie o spazi pubblici né facenti parte di tratte interne a cortine lineari di edifici ed al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti.

- per gli edifici pertinenziali assoggettati a ristrutturazione integrale-B

Sono salvi i casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali o interessi edifici che, ad un esame di dettaglio, presentino particolari di pregio.

3. Le demolizioni di cui sopra dovranno comunque essere previste ed eseguite con la contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere e degli eventuali nuovi frontespizi ciechi che vengano a crearsi in seguito alla demolizione stessa.

ART. 28 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE VINCOLATA

(stralciato in sede di riadozione secondo il 15° c. LR. 56/77 e smi)

ART. 29 - RIQUALIFICAZIONI FORMALI E STRUTTURALI

1. Il P.R.G.I. non individua i casi dove sono previsti tali interventi.
2. In ogni caso il ricorso alla riqualificazione formale degli edifici esistenti potrà essere imposto, sentita la C.I.E., quando vengano richiesti interventi su edifici che presentino particolari esterni strutturali o formali non in accordo con l'ambiente.
3. Si intende per riqualificazione formale l'eliminazione di elementi formali deturpanti o comunque realizzati con materiali del tutto estranei alle preesistenze normali quali particolari tinteggiature e rivestimenti.
4. Si intende per riqualificazione strutturale la eliminazione di soluzioni strutturali in totale disaccordo con le preesistenze, in particolare per quanto riguarda le coperture e quelle costituenti delle vere e proprie "stranezze" architettoniche non qualificate.
5. La richiesta di riqualificazione da parte dell'Autorità dovrà comunque essere adeguatamente dettagliata e motivata.

ART. 30 - AMPLIAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE

1. Sono interventi di ampliamento igienico-funzionale le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio per migliorarne le caratteristiche prestazionali e/o per adeguarlo a specifici standard normativi.
2. Tali ampliamenti sono espressi normativamente da un incremento percentuale di superficie utile concedibile "una tantum", sulla base della superficie utile lorda residenziale o per destinazioni diverse dalla residenza ammesse sull'area normativa esistente alla data di adozione della presente revisione 2008 del PRG e devono rispettare le altezze di zona e le distanze da fabbricati, confini, strade e altre infrastrutture o vincoli.
3. L'ampliamento igienico-funzionale è ammesso su tutti gli edifici (ad eccezione di quelli vincolati a restauro e risanamento conservativo), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche dell'area normativa e, in mancanza di indicazioni diverse, nella misura del 20 % di aumento del volume o della Sul preesistente abitativa, produttiva o terziaria.

ART. 31 - INTEGRAZIONE PERTINENZIALE

1. Sono interventi di integrazione pertinenziale la realizzazione di edifici accessori, come definiti all'art. 9 delle presenti N.d.A. al servizio dell'edificio principale (residenziale, terziario, produttivo).
2. L'integrazione pertinenziale è ammessa, nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dall'art. 40 delle presenti norme, relativo ai bassi fabbricati, tettoie e locali interrati.

ART. 32 - SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Sono interventi di sostituzione edilizia, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva libera riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, delle cubature del fabbricato demolito con le modifiche consentite dalle norme di area.
2. E' ammessa, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:
 - a) nelle aree Rr di recupero nell'ambito di Piani di Recupero di libera iniziativa o perimetrati dal Consiglio Comunale e comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico, per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico;
 - b) in tutte le altre zone per edifici privi di pregio architettonico, che possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale

ART. 33 - DEMOLIZIONE E/O SOSTITUZIONE EDILIZIA DI FABBRICATI ACCESSORI

1. Nei casi di richiesta di interventi di demolizione totale e ricostruzione riguardanti bassi fabbricati e tettoie e di fabbricati accessori in genere e nel caso di richieste di riordino di bassi fabbricati, esclusi quelli eventualmente vincolati a tipi di intervento di restauro, sarà possibile effettuare la demolizione e ricostruzione degli stessi, con parità di superfici, purché il risultato finale, a giudizio della C.I.E., sia nettamente migliorativo dell'esistente, le coperture vengano, senza eccezione, realizzate a falde con tegole laterizie curve, la situazione planimetrica sia regolarizzata. Sono salve in ogni caso tutte le norme, sulle distanze, altezze e materiali relative ai bassi fabbricati e tettoie di cui all'art. 40.
2. Gli interventi di cui al 1° comma sono applicabili unicamente ai fabbricati di cui sia dimostrata l'avvenuta licenza/concessione edilizia/condono e/o a quelli di cui sia documentata l'esistenza prima dell'entrata in vigore di Regolamenti Edilizio di legislazione precedente la licenza/concessione. In caso contrario non è ammessa la sostituzione edilizia o riordino ed è obbligatorio procedere alla sua demolizione, senza recupero di volume, Sul o superficie coperta.

ART. 34 - AMPLIAMENTO DI EDIFICI CON AUMENTO DEL CARICO INSEDIATIVO

1. Sono tali le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio, con la creazione di nuovi vani abitabili o intere unità abitative, eccedenti il semplice adeguamento igienico-funzionale Essi sono concedibili, su tutti gli edifici delle

zone urbanistiche dotate di indici edificatori, nel rispetto di confini, strade e altre infrastrutture o vincoli.

ART. 35 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Sono tali quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a un'altra categoria o sottocategoria di cui al precedente art.14.
2. Tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona normativa.
3. Al precedente art. 14 sono precisate le categorie e sottocategorie di destinazione d'uso nonché le modalità operative ed abilitative

ART. 36 - RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI A SCOPO RESIDENZIALE

1. Sono tali gli interventi, previsti dalla L.R. n. 9 del 29.04.2003, con cui i rustici definiti dalla legge citata, possono essere riutilizzati a fini abitativi o comunque per le destinazioni contemplate nella sottocategoria "r1", anche con la contestuale esecuzione degli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica comprese le aree di recupero Rr, per ciascun edificio.
2. Per l'applicazione del recupero previsto dalla L.R. 9/03 si richiamano integralmente le norme delle legge per la definizione dei rustici (art. 2), l'ambito di applicazione (art. 3), le modalità di intervento (art. 5) ed i contributi concessori (art. 6).

ART. 37 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI

1. L'intervento di recupero dei sottotetti di cui al presente articolo è riferito all'intervento previsto dalla L.R. n. 21/98 e s.m.i. ed è applicabile a tutti i sottotetti che si trovino nelle condizioni previste dalla L.R. citata ed in particolare dall'art. 4, in qualsiasi zona situati. L'intervento pertanto si differenzia dalle altre modalità di recupero dei sottotetti previste dalle presenti norme contestualmente agli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione parziale-A ed integrale-B, riservate agli edifici del nucleo centrale di recupero Rr. Ne discende che nelle aree di recupero Rr saranno applicabili a discrezione degli operatori l'una o l'altra procedura, mentre nelle aree esterne alle aree Rr sarà applicabile solo la procedura della L.R. 21/98 e s.m.i.

ART. 38 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Si definiscono di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Tali interventi sono realizzati unicamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi ed in particolare, come definito nel P.R.G.I., con piani di recupero, L. 457/78..

ART. 39 - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO E/O NUOVO IMPIANTO

1. Si definiscono interventi di completamento quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.
2. Si definiscono interventi di nuovo impianto quelli rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

ART. 40 - INTERVENTI RELATIVI A FABBRICATI ACCESSORI: BASSI FABBRICATI - AUTORIMESSE - TETTOIE - LOCALI INTERRATI- PERTINENZE MINORI

1. Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni totalmente chiuse emergenti dal piano di campagna sistemato o marciapiedi, non più di m 3,00 alla gronda e non più di m 4,00 al colmo se coperti a falda. Non sono ammessi bassi fabbricati a tetto piano non praticabile fatta eccezione per le coperture di eventuali locali con la stessa destinazione dei bassi fabbricati quando siano terrazzi accessibili dai locali di edifici realizzati in coerenza. I bassi fabbricati devono essere destinati esclusivamente ad autorimesse private magazzini e locali tecnici o a tettoie di uso rurale escluse comunque le abitazioni.
2. Sono considerate tettoie ammissibili in aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento e di nuovo impianto (con esclusione di quelle previste nelle aree di recupero e nuclei rurali di cui al successivo 10° comma), le costruzioni aperte almeno su un lato intero che abbia le dimensioni non inferiori ad un quarto del perimetro, realizzate con copertura a falde di pendenza non inferiore al 25%, con altezza non superiore a 3,00 m al filo superiore gronda ed a 4,00 m al punto più alto della copertura, con destinazioni pari a quelle dei bassi fabbricati. Tali tettoie saranno soggette al solo conteggio in superficie coperta. L'eventuale successiva completa chiusura fa ricadere l'intervento sotto la normativa dei bassi fabbricati di cui al comma precedente e seguente.
3. La parte di bassi fabbricati destinata ad autorimessa, ad uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziale, ai sensi dell'art. 18 del R.E., è esclusa dal conteggio della superficie utile lorda limitatamente allo standard di 1,0 mq di superficie ogni 10 mc di volume dell'edificio principale di abitazione. Per le presenti norme, il riferimento di 1,0 mq ogni 10 mc viene trasformato in: 1,0 mq ogni 3,30 mq di Sul.
4. La superficie coperta totale (edifici ad uso residenziale più i bassi fabbricati e tettoie) non può superare l'indice di copertura fissato per le varie zone nella tabella allegata alle presenti norme.
5. Sono soltanto esclusi dai computi di volume, di superficie coperta e dalla osservanza delle distanze da edifici e confini i bassi fabbricati, coperti con struttura piana, qualora l'estradosso del solaio di copertura non superi i m 1,20 (in media) dal piano di campagna e qualora sul solaio stesso venga riportato uno strato di terreno vegetale opportunamente raccordato con la circostante sistemazione del terreno. Tale soluzione è

praticabile solo in aree in classe di rischio II dove non sono esclusi i locali interrati o seminterrati.

6. I bassi fabbricati potranno comunque essere realizzati a confine, secondo le norme del Codice Civile, qualora lo sviluppo delle pareti a confine non superino i 6 m di lunghezza per ogni linea di confine, l'altezza della copertura a confine non superi i m 3,00 e la distanza da qualsiasi abitazione non sia inferiore a m. 6,00, ove non resi coerenti. Inoltre i bassi fabbricati potranno sempre essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.
7. È ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati con parete cieca di ampiezza qualsiasi qualora si compri di avere effettuato col proprietario confinante interessato, una debita convenzione trascritta nei registri immobiliari che vincoli il coerente medesimo alla osservanza delle distanze minime di zona nei confronti del fabbricato in questione oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza del primo, per tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.
8. Nelle aree residenziali di recupero, nonché nelle aree a capacità insediativa esaurita ed in quelle a verde privato, la costruzione di nuove tettoie aperte o chiuse e l'ampliamento delle preesistenti anche in deroga alle normative di zona sarà concedibile alle seguenti condizioni:
 - che siano previste su lotti di pertinenza di abitazioni o attività preesistenti;
 - altezza massima alla gronda: m. 4,00; altezza massima al colmo m. 6,50; se la copertura è prevista a falda unica il suo punto più elevato non potrà superare l'altezza massima di m. 7,50;
 - materiali previsti: solo quelli tradizionali in senso assoluto;
 - rapporto di copertura riferito alla residua superficie libera da costruzioni: 10%; 25 mq di superficie coperta saranno comunque consentiti; massima superficie coperta: 75 mq;
 - la divisione con solaio intermedio, con altezza minima di 2,50 m, sarà limitata al 50% della superficie interna;
 - la destinazione di tali edifici sarà esclusivamente quella di ricovero animali da cortile, di attrezzi agricoli o automezzi e simili;
 - che non siano successivamente recuperabili all'uso abitativo.
9. Per tutte le aree residenziali esistenti (Rr, Re, Rc ed Rs) è ammessa, una tantum, la realizzazione di basso fabbricato ad uso box auto al servizio di abitazioni o attività esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare della Revisione 2008 e prive di tale struttura. La superficie coperta dell'autorimessa non potrà essere superiore a mq 24,00 ogni unità abitativa servita. In particolare, alle condizioni sopraccennate:
 - Nelle aree Re ed Rc la realizzazione potrà avvenire anche in eccedenza alla cubatura o Sul massima realizzabile per lo specifico ambito qualora non vi sia possibilità di realizzare nuova cubatura o Sul o non vi siano locali inutilizzati trasformabili a tale scopo, ma sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri e vincoli edilizi (rapporto di copertura, altezze massime, distanza dai confini, dagli edifici latitanti, fasce di rispetto, ecc).
 - Nell'area Rr1 (concentrico) la realizzazione di box auto sarà ammessa solo per gli le unità immobiliari che non possano utilizzare come accessori locali o superfici coperte già esistenti presenti nell'ambito della superficie fondiaria accorpata afferente all'edificio di abitazione. Le strutture realizzate all'esterno dovranno essere situate in

- ambiti preferibilmente compresi fra edifici esistenti, o accostati ad essi, defilati dalle viste all'esterno delle proprietà e previste con materiali tradizionali: muratura intonacata, copertura in legname, manto in coppi e serramenti in legno, ecc.
- Nelle aree Rr2 ed Rs1-2 collinari la realizzazione di box auto sarà ammessa prioritariamente in locali o superfici coperte già esistenti ed ove non disponibili in strutture esterne almeno parzialmente interrato e situate in ambiti defilati dalle viste dalla pianura e, per le parti emergenti, previste con materiali tradizionali: muratura intonacata, copertura in legname, manto in coppi e serramenti in legno.
10. Nelle aree residenziali e di recupero, le distanze da edifici e confini per gli interventi previsti nel presente articolo dovranno rispettare le norme del Codice Civile ed i diritti di terzi in particolare per quanto attiene alla casistica dei passaggi privati. Nelle operazioni prevedenti nuova costruzione e riordino di bassi fabbricati e/o tettoie dovrà sempre essere garantita l'agibilità dei cortili prospicienti dove dovrà potersi inscrivere un cerchio di almeno m 6,00 di diametro, libero da costruzioni e recinzioni anche su proprietà diverse di cortili con diritto di transito.
 11. Nelle aree con classe di rischio di tipo III, IIIa, IIIb2, IIIb4, non sono ammessi locali interrati.
 12. Le serre possono essere realizzate con altezza non superiore a metri 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituite da strutture di tipo precario, con tamponamenti trasparenti o traslucidi. Esse possono essere utilizzate unicamente al ricovero di piante e fiori o per la produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi, nella misura massima di mq 25,00 per ogni unità abitativa dotata di spazio libero di proprietà esclusiva e con le stesse distanze previste per i bassi fabbricati.
 13. Le Strutture dei cancelli di ingresso carroia e pedonale ed i manufatti per l'arredo dei giardini. Campi da bocce, tennis piscine, pergolati, fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico e simili sono attuabili con denuncia di inizio attività, purché siano realizzate con elementi non eccessivamente elaborati, siano adeguatamente armonizzate e proporzionate con le preesistenze del contesto pertinenziale, e non siano utilizzate da terzi separatamente dall'uso dell'edificio principale.

ART. 40bis - INTERVENTI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE (art. 14 della L.R. n 20 del 14.07.2009)

1. Le presenti norme recepiscono integralmente la normativa di dettaglio contenuta nell'art. 14 della L.R. n. 20 del 14.07.2009, commi dal n. 1 al n. 7, che si intende qui letteralmente riportata. Il limite massimo di premialità di cubatura di cui al comma 2 del citato art. 14 della L.R. 20/09 viene stabilito nel 35%.

Titolo VI - DISTANZE DA EDIFICI E CONFINI

ART. 41 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI E DAI CONFINI DI PROPRIETA'.

1. Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:
 - a) Aree Rr e Nuclei rurali;
 - per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni e/o ricostruzioni le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale. Per ampliamenti e le nuove costruzioni ove ammesse si osserveranno: la distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e le norme del codice civile ove le pareti non siano finestrate. Ai soli fini della presente norma i prospetti porticati esistenti o previsti sono considerate "pareti finestrate".
 - b) Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto (Rc ed Rn), aree a capacità insediativa esaurita (Re);
 - distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici con altezze superiori a m. 10,00, la distanza dovrà essere maggiorata e resa pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00;
 - distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00 che nel caso di edificio con altezza maggiore di 10,00 ml, sarà almeno resa pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio stesso.
 - c) Aree produttive, turistico-ricettive-sportive, commerciali, agricole:
 - distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi e/o di recupero, convenzionati.
3. Valgono ancora le seguenti disposizioni:
 - 1) In tutte le aree è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici nel caso di preesistenti costruzioni sul confine, limitatamente alla sagoma delle costruzioni preesistenti salvo che, per le parti eventualmente eccedenti la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui al punto seguente.
 - 2) In tutte le aree sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle di norma precedentemente stabilite a condizione che intervenga tra i confinanti un vincolo legale trascritto e purché sia assicurata l'osservanza delle distanze minime tra le costruzioni.
 - 3) Nelle aree a destinazione agricola, limitrofe alle parti del territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare stalle, silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti esistenti e previsti.
4. Le distanze sono calcolate secondo le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio.
5. Si richiama in ogni caso il rispetto delle disposizioni dei cui all'art. del D.M. n. 1444 del 02.04.68

ART. 42 - DISTANZE NEI CASI DI AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

1. Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
 - b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a m. 10. Il vincolo al rispetto di tale distanza dovrà essere in ogni caso esplicitato anche nel caso di pattuizioni fra privati che prevedano particolari modalità per la soluzione di casi specifici. Tali atti privati dovranno essere trascritti nei registri immobiliari.
 - c) per la distanza dei fronti verso i cigli stradali vedere l'art. 76 relativo alle aree per la viabilità.

TITOLO VII - VINCOLI FUNZIONALI SOVRAORDINATI

ART. 43 - VINCOLI FUNZIONALI SOVRAORDINATI - AREE DI RISPETTOa) cimiteriale

Il P.R.G.I. individua le aree di rispetto cimiteriale. In esse è vietata l'edificazione se non per ampliamento del cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del Regio Decreto n° 1880 del 21.12.1942. E' ammessa la realizzazione di attrezzature pubbliche nelle aree destinate a verde pubblico dal P.R.G.I., con l'esclusione di edifici.

E' ammesso un utilizzo delle aree di rispetto diverso da quello agricolo in atto solo in attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di parchi pubblici attrezzati, secondo le previsioni del P.R.G.I.

b) depuratori, discariche, acquedotti

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G.I. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

dagli impianti di depurazione	m	100
dalle pubbliche discariche	"	100
dalle opere di presa degli acquedotti	"	200

Il Piano definisce in genere dette fasce come inedificabili ove interessanti aree agricole. Quando interessino aree edificate o edificabili in quanto comprese, di norma solo marginalmente, in aree di completamento o nuovo impianto, dovranno comunque essere rispettate le disposizioni vincolistiche delle rispettive leggi o decreti che normano, al momento dell'intervento, i vincoli stessi.

c) Elettrodotti

Per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici connessi al funzionamento degli elettrodotti, esistenti o previsti, si applicano i limiti di esposizione e valori di attenzione fissati all'art. 3 del D.P.C.M. 08.07.2003 nonché gli obiettivi, le tecniche di misurazione ed i parametri di cui agli artt. 4, 5 e 6 dello stesso decreto.

Nei casi di edificazione in prossimità degli elettrodotti dovrà essere richiesta all'ente proprietario degli stessi l'entità della distanza di sicurezza, come estremo della fascia di rispetto relativa al sito preciso di posizionamento dell'intervento, dove si realizzano i valori ammissibili di esposizione ai campi elettrici e magnetici. Per ogni intervento si dovrà comunque osservare la norma vigente al momento dell'intervento.

In ogni caso, ove le risultanze della normativa d'ordine sanitario di cui sopra prevedano distanze inferiori, come norma urbanistica si dovrà osservare una distanza minima di m 10 dalla proiezione a terra del conduttore più esterno.

d) Oleodotto, gasdotto

Il P.R.G.I. individua i tracciati degli impianti che attraversano il territorio comunale. Gli interventi di operatori diversi dai titolari degli impianti, da eseguire sulle aree costituite a servitù degli impianti stessi dovranno rispettare le norme relative a dette aree ed essere autorizzati dall'Ente titolare dell'impianto. A solo titolo informativo, le servitù sulle

infrastrutture dei tronchi che interessano il territorio comunale si estendono di norma, dall'asse delle tubazioni, per:

- m 5,00 per parte per l'oleodotto, (m 2,00 per i tratti del vecchio oleodotto)
- m 10,50 per parte per il gasdotto.

d) idrogeologico

Gli interventi su aree soggette a vincolo idrogeologico, sono soggetti all'autorizzazione preventiva di cui al 1° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77.

e) fluviale

Nel territorio comunale esiste soltanto il Rio dell'Acqua Rossa, classificato come acqua pubblica, nei confronti del quale è costituita una fascia di rispetto di 100 m ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 nell'ambito della quale possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione, nonché opere relative ad infrastrutture tecniche.

f) zone boscate

Per la definizione di bosco si fa riferimento agli artt. 2 c. 6 ed art 4 c, 2 del D. Lgs 18.05.2001 n 227 e degli artt. 3 e 19 della L.R. n 4/09. **L'individuazione delle aree boschive è indipendente sia dal tipo di classificazione catastale, sia dalle indicazioni di Piano regolatore.** Il P.R.G.I. individua sul territorio le aree occupate da boschi in genere escludendo le aree occupate da coltivazioni legnose quali frutteti, vigneti, pioppeti, impianti di conifere e simili nonché le aree occupate da vegetazione infestante come precisato al paragrafo seguente.

Nella individuazione cartografica del P.R.G.I. possono presentarsi situazioni per cui nelle aree boscate si possono individuare inserti di aree da non considerare propriamente come "bosco" essendo aree residue dell'attività agricola come ex vigneti, frutteti ed aree già a coltura ora abbandonate ed occupate da vegetazione infestante come rovi, robinie ed altra vegetazione spontanea diversa dalla copertura forestale principale dei boschi di alto fusto o di rimboschimento. Tali aree anche se comprese nella rappresentazione grafica dei "boschi" Sono escluse di fatto dalla individuazione come "bosco" quando abbiano caratteristiche dimensionali di cui alla definizione di bosco citata al 1° paragrafo del presente punto. Nel caso di interventi ammissibili su dette aree dovrà essere documentata la situazione vegetativa del momento con riferimento al tipo di coltura in atto e quella risultante dai dati catastali al fine di permettere l'individuazione precisa dell'assoggettazione o meno alle normative sulle zone boscate.

Si considereranno comunque come "Bosco" quelle aree che risultano classificate catastalmente come bosco e quelle che di fatto hanno la copertura forestale principale dei boschi di alto fusto o di rimboschimento tipici dei luoghi quali i castagneti, querceti, alneti e latifoglie varie (frassini, carpini, bagolari-*celtis australis*). In tali aree sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione.

In merito agli interventi che potrebbero interferire con aree a bosco:

- **le misure di compensazione previste dalle precitate norme nazionali e regionali dovranno risultare coerenti con gli standard per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/04;**
- **qualora i terreni boscati, interferiti dalle nuove previsioni, ricadano in ambiti soggetti a vincolo idrogeologico, la cauzione e le compensazioni previste dalla L.R. 45/89, artt. 8 e 9, sono da considerarsi integrative e non sostitutive**

di quanto previsto dalle citate normative paesaggistiche e vanno quindi applicate di conseguenza;

- **le misure di compensazione paesaggistica ed ambientale sono da ritenersi integrative e non sostitutive di interventi di compensazione ai sensi della normativa forestale (D. Lgs. 227/01 e L.R. 04/09);**

g) fasce di rispetto stradale:

La normativa vincolistica viene trattata unitamente alla normativa sulle aree per la viabilità nel succ. art. 76 della Parte Seconda delle presenti norme.

h) aree gravate da usi civici (D. LGS. 42/04, art.142, c.1, lett. h)

Ambiti di proprietà comunale o privata gravati da diritti di godimento di varia natura spettanti ai membri di una determinata collettività. Il vincolo in favore della collettività che gode dell'uso civico è indisponibile, sia da parte della stessa, sia da parte dei singoli per la propria quota ideale. Le aree di cui al punto precedente, anche se non indicate sulle cartografie di Piano, sono vincolate alla loro originaria destinazione, che prevale anche su eventuali discordanti previsioni della strumentazione urbanistica di qualsiasi livello, qualora non siano supportate dalle necessarie autorizzazioni. Per la gestione degli usi civici e per il rilascio delle autorizzazioni a mutare i termini del loro godimento si richiamano i seguenti atti normativi: L. 16.06.1927 n. 1766 e suo regolamento attuativo (R.D. 26.02.1928 n. 332), circolari esplicative PGR del 30.12.91 n. 20 PRE-PT e del 04.03.97 n. 3/FO e la L.R. n 29 del 02.12.2009 e soprattutto l'art. 6 relativo alle funzioni trasferite ai comuni.

ART. 44 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

1. Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Sugli edifici rurali, ad uso residenziale, ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume preesistente alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione 2008 del PRG per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.

ART. 45- OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI

1. Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
2. Per la creazione di accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali si richiama l'articolo 28 della L.R. 56/77.

ART. 46 - ACCESSI CONTROLLATI

1. Ove sia indicato dal P.R.G.I. o dagli strumenti attuativi, il vincolo di accesso controllato, non possono essere autorizzati altri accessi veicolari diretti sulla strada di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici.

ART. 47 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

1. A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 50/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.
2. Le norme per l'insediamento e l'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa sono contenute nel D. Leg.vo. 114/1998, nella L.R. 28/99 e nella D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414 e s.m.i., nonché all'art. 72 delle presenti N.d.A.

Titolo VIII - VINCOLI DI TIPO AMBIENTALE, MONUMENTALE, DI PREGIO STORICO-DOCUMENTARIO E DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

ART. 48 - AREE DI VERDE PRIVATO

1. Tali aree sono previste al fine di salvaguardare zone particolari in ambiti residenziali e come tali esse coincidono con quelle trattate al successivo art. 66 della parte seconda delle presenti Norme, cui si rimanda per la normativa.

ART. 49 - AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE (AT)

1. Tali aree sono previste al fine di salvaguardare le fasce di frangia alle aree residenziali di norma con destinazione agricola propria o ad uso pertinenziale delle residenze (giardini, orti frutteti) non recintate. Esse coincidono con quelle trattate al successivo art. 75 della Parte Seconda delle presenti Norme, cui si rimanda per la normativa.

ART. 50- BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI E PROCEDURE RELATIVE AGLI INTERVENTI

1. Edifici singoli con vincolo monumentale ed loro ambiti.

Sono Beni di interesse culturale, monumentale, artistico e di pregio storico riconoscibili ex lege ai sensi del 1° comma dell'art. 10 ed 11 del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42:

- La chiesa parrocchiale di S. Defendente (concentrico)
- La cappella di S. Urbano;
- i piloni votivi gli affreschi e raffigurazioni murali di tipo sacro o profano (meridiane, stemmi, lapidi, iscrizioni, ecc. ed ogni altro elemento di pregio ai sensi degli artt. citati)
- altri beni di proprietà dei soggetti di cui al 1° comma dell'art. 10 del decreto citato, di autore non vivente, eseguiti da oltre cinquanta anni, salvo che sia stata verificata l'insussistenza dell'interesse artistico ai sensi del 2° comma dell'art. 12 del Decreto citato.

Gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42 già legge 1/6/1939 n° 1089), circa le cose di interesse artistico e di pregio storico di cui agli artt. 10 ed 11 del Decreto, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici e del Paesaggio del Piemonte.

2. Sono Beni di interesse culturale, artistico e di pregio storico o documentario non vincolati ex lege ma riconosciuti come tali dal P.R.G.I. ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.:
 - le aree Rr1 ed Rr2
 - l'intero ambito della villa Sclopis (Rs1) e della villa Pallavicino (Rs2)

3. Beni paesaggistici

Sono beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42, quelli riconosciuti di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/04 e quelli comunque compresi nel successivo art. 142 dello stesso decreto. Fra tali oggetti di vincolo risultano esistenti nel territorio comunale i seguenti:

- Le aree relative alla fascia di 150 m lungo l'autostrada A5 con le espansioni nei centri abitati; (D.M. 04.02.1966)
- la fascia di 150 m relativa al Rio dell'acqua Rossa ;
- i territori coperti da boschi (aree boscate) come definiti dal D. Lgs. n. 227/2001; La perimetrazione delle aree boscate definita sulle tavole di PRGI sono da considerarsi a titolo indicativo, applicandosi, per la precisa definizione dei limiti di dette aree, la normativa puntuale del D. Lgs. n. 227/2001 citato;
- le aree gravate da usi civici. Per la gestione degli usi civici e per il rilascio delle autorizzazioni a mutare i termini del loro godimento si richiamano, tra gli altri, i seguenti atti normativi e di indirizzo: L. 16.06.1927 n. 1766 e suo regolamento attuativo (R.D. 26.02.1928 n. 332), circolari P.G.R. del 30.12.91 n. 20 PRE-PT e del 04.03.97 n. 3/FO; L.R. N. 29 del 02.12.2009.

4. Gli interventi relativi agli ambiti di cui ai precedenti 3° e 4° comma, vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42 (già legge 1497/1939) ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 e 142 del Decreto sopraccitato, non esclusi dall'obbligo all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. n. 42 del 2004 dovranno acquisire il parere della Commissione locale per il paesaggio **secondo quanto disposto all'art. 3 ed all'art. 4 della L.R. n. 32 del 01.12.08** e seguire la procedura relativa.

Per i beni sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 134 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio si applicano i disposti in materia di autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e della L.R. 01.12.2008, n. 32.

- 5. Sia posta particolare attenzione nel perseguire le finalità di tutela e di valorizzazione degli aspetti di particolare pregio paesaggistico riconosciuti dal D.M. 4 febbraio 1966 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'Autostrada Torino-Ivrea-Quincinetto - mantenendo fruibili, dalla stessa autostrada, le visuali panoramiche sui territori limitrofi, connotati da una perfetta fusione di valori, tra gli elementi naturali e la presenza degli insediamenti urbani.**

ART. 51 - EDIFICI DI PREGIO STORICO-DOCUMENTARIO CON VINCOLO DI PRG

(stralciato in sede di riadozione secondo 15° c. LR. 56/77 e sm)

ART. 52- BENI CULTURALI ED AMBIENTALI E PROCEDURE RELATIVE AGLI INTERVENTI

(stralciato in sede di riadozione secondo 15° c. LR. 56/77 e sm)

ART. 53 - VINCOLI DI RISCHIO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

1. Lo studio geologico allegato al P.R.G.I. contiene, oltre allo studio geomorfologico del territorio comunale, alla Carta di Sintesi, anche la parte di geologia tecnica che si articola in schede e carte tecniche per le varie zone di Piano. Tali schede definiscono per ogni zona la classe di rischio geologico relativo, con particolari raccomandazioni operative o di ulteriore approfondimento delle analisi in sede di intervento e/o puntuali prescrizioni vincolanti l'intervento stesso.
2. Si precisa perciò che ogni intervento edificatorio dovrà obbligatoriamente tenere conto:
 - 1) delle prescrizioni operative e procedurali di cui al D.M. LL.PP. 11-03-88, e circ. LL.PP. 24-9-88 N. 30483;
 - 2) delle prescrizioni contenute nelle schede della relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.I. e del parere o prescrizioni della Regione Piemonte, Settore Prevenzione Territoriale Rischio Geologico; ARPA, Lavori Pubblici e Difesa del Suolo;
 - 3) delle successive prescrizioni del presente articolo.
 - 4) della normativa relativa alle aree soggette a vincolo idrogeologico. Gli interventi in tali aree sono soggetti alla autorizzazione preventiva di cui al 3° comma dell'articolo 30 della L.R. 56/77, ed alle procedure di cui alla L.R. n 45/89.
3. Per edifici di qualsiasi tipo, per manufatti vari non interessanti direttamente le sistemazioni di alvei o opere di sistemazione dei terreni e per le nuove recinzioni anche parzialmente in muratura, sono costituite le seguenti fasce di rispetto:
 - per tutto il corso del Riale dell'Acqua Rossa, una fascia di m. 100 dalle sponde demaniali e/o dalle sponde coincidenti con i limiti dell'alveo che il corso d'acqua dovesse assumere in seguito a spostamento dell'alveo stesso;
 - nelle aree agricole "A" di Piano, è prevista una fascia di rispetto di 12,50 m dalle sponde o dall'asse (ove il corso d'acqua non abbia specifica sede catastale) degli altri rii, rogge, fossi o canali di scolo individuati sulla carta di sintesi allegata alla relazione geologica;
 - Tali distanze, costituenti vincolo di tipo urbanistico ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77, devono essere rispettate anche ove i limiti delle aree in classe di rischio di tipo III siano a distanza inferiore da detti fossi o rii o canali;
 - nelle altre aree di Piano, non agricole, le fasce di cui ai punti precedenti, relative ai fossi e rivi minori, sono ridotte di norma al filo della edificazione esistente salvo le precisazioni puntuali della relazione geologica allegata al P.R.G.I. e le definizioni topografiche delle classi di rischio.

- sono fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n 523.
4. La classificazione delle aree nelle classi II, III, IIIA, IIIb1, IIIb2, IIIb4 è definita secondo le specificazione della Circ. 7/LAP/96 e secondo la Nota Tecnica Esplicativa successiva (dic. 99) e gli interventi in dette aree devono rispettare le prescrizioni ivi contenute, ulteriormente dettagliate nella relazione geologica del Piano e nelle Schede di zona allegate. In particolare le aree inedificate con classificazione di rischio "IIIa" sono inidonee a nuovi insediamenti.

Si prende atto che alla data della redazione del progetto preliminare della presente Revisione 2008 risultano eseguiti e collaudati in via amministrativa e tecnica gli argini interessanti il Comune di Salerano e Banchette e lo sbarramento della sede dell'autostrada TO-AO a compimento delle opere di difesa previste. Successivamente agli adempimenti precedenti l'Amministrazione comunale, ai sensi del punto 7.10 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circ. 7/LAP, procede alla verifica che il complesso di opere di difesa abbia raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree comprese nella classe di rischio IIIb2 con attestazione specifica deliberata dal Consiglio Comunale.

Nelle parti delle aree in classe II retinate, con rigatura verticale, l'eventuale edificazione sarà condizionata ad uno studio idraulico successivo alla realizzazione e al collaudo delle

opere di sistemazione del Nodo idraulico di Ivrea che certifichi l'assenza di effetti negativi sull'area.

5. Per gli interventi nelle aree ricadenti nelle fasce A, B e C del PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico) si richiamano i disposti dell'art. 39 delle Norme di Attuazione del PAI.
6. Altre prescrizioni:
 - a) per le recinzioni totalmente a giorno in paletti e rete metallica su cordoli di fondazione di altezza non superiore a 30 cm. le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono ridotte a m. 5;
 - b) non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.
 - c) le opere di attraversamento stradale su corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche della portata di massima piena. Tali verifiche, ad esclusione di quelle relative ad eventuali canali di irrigazione, dovranno comunque raddoppiare le portate liquide, al fine di considerare l'eventuale trasporto solido. La larghezza dell'opera di attraversamento non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio dell'opera viaria.
 - d) nel caso di rifacimento di tratti intubati gli alvei devono essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale operazione non è fattibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili ed, ove occorra, transitabili;
 - e) non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari.
 - f) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
7. Inoltre, in generale, e soprattutto in merito alla stabilità dei versanti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - 1) Ogni tipo di intervento riguardante il suolo, sull'intero territorio comunale deve rispettare la normativa vigente ed in particolare il D.M. 11-03-88 ed ogni sua successiva modifica o integrazione.
 - 2) In sede esecutiva ogni tipo di intervento che preveda o comunque provochi alterazione del regime di deflusso delle acque piovane e/o l'incanalazione delle stesse al di fuori dei condotti fognari dovrà essere subordinato ad indagine relative alla regimazione delle acque meteoriche. Tale indagine, nei casi correnti, potranno essere contenute nella relazione geologico tecnica relativa ai singoli interventi le cui prescrizioni dovranno dimostrare che la situazione di deflusso delle acque, la capacità di drenaggio del terreno ed la stabilità in genere di eventuali riporti e sistemazioni dell'area risulta migliorata ad intervento finito rispetto alle condizioni iniziali. In seguito alle prescrizioni di cui sopra dovranno essere accuratamente progettate ed eseguite le opere relative alla regimazione delle acque in modo che tutte le acque interessanti l'area di intervento siano correttamente regolate, ove possibile convogliate negli impluvi naturali o laminate con criteri idonei a ritardare l'immissione in fognatura o secondo specifiche adottate dall'Amministrazione. Le opere eseguite, ad intervento finito, dovranno essere verificate o certificate come conformi al progetto ai fini dell'agibilità dell'intervento.
 - 3) Nella progettazione di esecuzione di ogni parte di intervento che riguarda in qualche modo il suolo dovranno essere tenute in debito conto tutte le tipologie di dissesto possibili. In fine le perizie geologiche dovranno dimostrare che il sito oggetto di intervento è sicuro rispetto ai dissesti che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti.

E' comunque fatto divieto assoluto di eseguire interventi edificatori (fatti salvi gli interventi di sistemazione idrogeologica di manutenzioni e di restauro di edifici) in tutte le aree, definite dalla Relazione Geologica o da future determinazioni, come "aree di

frana" o "aree di dissesto" ed in tutte le aree in cui si è a conoscenza di avvenuti dissesti.

8. Ove ricorra il caso, aree di dissesto o esondabili attualmente non previste dal P.R.G.I. vengono delimitate con Deliberazione Consigliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.
9. Le prescrizioni di ordine geologico ed idraulico di dettaglio per ogni zona sono contenute negli articoli relativi alle zone normative di cui alla seconda parte delle presenti Norme. Le prescrizioni generali per le varie classi di rischio geologico ed idraulico (Classe II, IIIa, IIIb1, IIIb2, IIIb4, come espresse nella Relazione Geologica e Carta di sintesi), sono le seguenti:

Classe II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate o minimizzate a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Per la porzione retinata, l'eventuale edificazione sarà condizionata ad uno studio idraulico successivo alla realizzazione ed al collaudo delle opere di sistemazione del Nodo Idraulico d'Ivrea che certifichi gli eventuali effetti sull'area.

Classe IIIa: Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Classe IIIb1: Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. L'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista di trasformazione in una delle altre classi IIIb successive.

Classe IIIb2: Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito della attuazione degli interventi di riassetto e della avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Classe IIIb4: Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio idrogeologico sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale. Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto non sarà possibile nessun incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

TITOLO IX- ALTRE DESTINAZIONI ED INTERVENTI**ART. 54 - FABBRICATI DESTINATI AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.
DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

1. I fabbricati facenti parte di impianti per opere di urbanizzazione primaria, ed i complessi per la distribuzione e trasformazione dell'energia, come cabine elettriche, centrali di pompaggio e simili, sia di superficie che di sottosuolo, saranno sempre ammissibili in ogni zona di P.R.G.I. e potranno essere realizzati con la superficie, il volume e l'altezza adeguati alla funzione. Quando tali opere non abbiano carattere provvisorio o comunque temporaneo, dovranno essere realizzate con forma e materiali per quanto possibile in accordo con l'ambiente, e , quando ammesso dalla normativa geologica generale e di zona, preferibilmente interrate o seminterrate se interessanti aree di vincolo paesaggistico, con particolare riferimento alle zone collinari.
2. Quando tali manufatti assumano la caratteristica di veri e propri edifici (con volumi chiusi, sup. coperta, ecc.) essi dovranno rispettare le norme sulle distanze previste dal P.R.G.I. e dalle presenti norme. Qualora invece non abbiano le caratteristiche di fabbricato o siano totalmente interrati potranno rispettare le sole norme del Codice Civile per quanto riguarda distanze da edifici e confini. La distanza dai confini stradali non sarà inferiore a m 1,00.
3. Sono salve e prevalgono comunque le disposizioni normative eventualmente vigenti per i singoli impianti.
4. Le concessioni di edificazione verranno rilasciate, sentita la C.I.E., previa deliberazione di assenso della Giunta Comunale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, salvo il N.O. degli Enti interessati (Provincia, Regione, ANAS, ecc.). Uguali modalità saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante che saranno ammessi solo nelle zone agricole e lungo strade statali o provinciali.

ART. 55 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO

1. Il deposito all'aperto di materiali non inquinanti, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive.
2. Nelle aree agricole è ammesso il deposito di legname tranciato purché realizzati con criteri di sicurezza ed in cumuli non più alti di 4 m, con distanza di 5 m da strade e sedimi con servitù di passaggio di terzi. Piccoli depositi di legname di consumo domestico sono ammessi nell'ambito delle pertinenze residenziali e, se all'esterno delle aree Rr di recupero, osserveranno la distanza di almeno 5 m dai confini di proprietà e di 10 m da abitazioni di terzi.
3. Nella localizzazione dei depositi di cui sopra, così come per ogni manufatto mobile o materiale non stoccabile in modo ordinato, in aree residenziali, si deve tenere conto dell'impatto sul paesaggio, ubicando detti materiali preferibilmente in aree non in fregio alle strade e comunque va previsto un sistema di occultamento con adeguate schermature alberate, con reti, pergolati, e simili.
4. Nelle aree residenziali non è ammessa l'installazione fuori terra di serbatoi per gas combustibile e simili; solo dove sia impraticabile l'interramento di detti manufatti sarà ammesso schermare tali attrezzature con cortine di vegetazione.

ART. 56 - RECINZIONI

1. La tipologia, dimensioni, altezza delle recinzioni sono contenute nel Regolamento Edilizio. Nel comma seguente si specifica ulteriormente l'ammissibilità dei vari tipi di recinzione rispetto alle zone di Piano

2. Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno di altezza massima di 2 m: nelle aree Rr di recupero sia tra proprietà private che verso spazi pubblici e nelle aree a capacità insediativa esaurita solo fra proprietà private;
 - b) con muretto o cordolo di altezza massima di 0,5 m sovrastato da reti, cancellate, siepi o altri elementi a giorno dotati di vuoti in percentuale maggiore dei pieni per un'altezza massima complessiva di 2 m: per tutte le aree normative eccetto le aree agricole
 - c) con siepi mantenute ad una altezza massima di 2 m: per tutte le aree normative eccetto le aree agricole
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a 2 m: nelle aree agricole.
3. Nelle aree residenziali totalmente o parzialmente edificate, la realizzazione di nuove recinzioni potrà avvenire con le modalità seguenti:
 - se il sedime stradale è interessato da preesistenti allineamenti di P.R.G.I. la recinzione sarà posta sul tracciato di tali allineamenti;
 - se il sedime stradale è già dotato di marciapiedi la recinzione sarà posta a filo del marciapiedi quando questo abbia larghezza di 1,50 m;
 - se il sedime stradale è privo di marciapiedi o con marciapiedi di larghezza inferiore a 1,50 m, la recinzione dovrà essere posta a 1,50 m dal bordo del marciapiedi verso la carreggiata stradale.
4. Nelle aree di completamento e di nuovo impianto la recinzione dovrà essere posta a distanza di 1,50 m dal ciglio della sede viaria esistente o prevista mentre potrà essere al filo del marciapiedi ove preesistente o previsto.
4. Per le recinzioni lungo le strade pubbliche e private vedere anche il successivo art. 76 Relativo alle Aree destinate alla viabilità

Titolo X - NORME FINALI**ART. 57 - DEROGHE**

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente ai volumi edificabili, al rapporto di copertura, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.
2. È altresì ammessa deroga alla destinazione di uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.
3. I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 Dicembre 1955 n° 1357 ed assunti con deliberazione del Consiglio Comunale.
4. I poteri di deroga di cui ai commi precedenti non sono estendibili alle aree classificate come AT- agricole di tutela ambientale, salvo che per le opere di urbanizzazione di sottosuolo e le opere connesse alla tutela idrogeologica.

ART. 58 - NORME IN CONTRASTO

1. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dalla presente redazione del P.R.G.I. fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
2. Nel caso vengano riscontrati errori materiali o contrasti fra diversi enunciati delle presenti norme o fra queste e gli elaborati grafici e/o tabelle di Piano, e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio, le relative correzioni degli errori materiali nonché gli atti che eliminano i contrasti di cui sopra non costituiscono variante al P.R.G.I. vigente e sono sottoposti alle modalità operative previste all'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.
3. Qualora vi sia contrasto di lettura fra tavole in scala diversa, prevalgono le prescrizioni delle tavole di maggiore dettaglio. Quando il contrasto non sia riconducibile a fattori grafici collegabili con il minore dettaglio della tavola si ricorrerà alla correzione con la procedura di cui al comma precedente, ove applicabile.

**PARTE SECONDA:
NORME SPECIFICHE DELLE AREE NORMATIVE**

Titolo I- AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

ART. 59 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI

1. La destinazione di tali aree e degli eventuali edifici in esse compresi, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi, a livello comunale o sovra comunale, con la realizzazione di attrezzature per: istruzione, servizi di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggi pubblici ed attrezzature al servizio degli impianti produttivi.
2. La proprietà degli immobili dovrà essere pubblica o assoggettata all'uso pubblico e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nelle forme di legge o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio di titoli abilitativi all'attività edilizia e con eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria nel caso di previsioni di opere di OO.UU. 2° eseguite da privati.
4. Le aree già sede di servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore con il rispetto delle norme sulle distanze e dell'altezza massima degli edifici che si stabilisce, come per le aree residenziali, in due piani fuori terra + sottotetto abitabile ed altezza di 8,50 m. Soltanto per le aree attualmente libere da impianti ed edifici si stabiliscono anche i seguenti indici fondiari:
RC= 50% della superficie ad essa asservita
IF= 0,4 mq/mq
Sono comunque applicabili le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui al precedente art. 50 delle presenti norme.
6. La dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere garantita per la capacità insediativa prevista in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o nei casi di titoli abilitativi convenzionati. In questi casi dovranno essere dismesse al Comune, in proprietà o uso pubblico le aree che lo SUE destina a verde e/o a parcheggi o ad altri servizi ove previsti, secondo le prescrizioni relative all'area di intervento. Nei casi ammessi, si potrà dare luogo alla monetizzazione delle aree non cedute, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione..

ART. 60 - VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

1. Per le aree di nuova formazione l'individuazione della destinazione secondo le categorie di aree per servizi di cui al 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77, ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'attrezzatura appartenente ad una diversa categoria, senza che ciò costituisca variante al PRG, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77. Si applicano in ogni caso i disposti dell'art. 17, comma 8, lett. b) e g) della L.R. 56/77.

TITOLO II - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI**ART. 61 - INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE
DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi, ad attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione non nocive né moleste e ad attività terziarie, ricettive, sociali e ricreative in genere.
2. In particolare le destinazioni residenziali e quelle non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo le ulteriori disposizioni particolari per singole zone, con riferimento alle definizioni di cui al precedente art 15, sono:
 - tutte le destinazioni residenziali dalla "r1" alla r6"
 - le destinazioni produttive "p1"
 - le destinazioni commerciali, turistico-ricettive e direzionali "c1, c2, t ,d"
 - tutte le destinazioni a servizi
3. Le condizioni per l'ammissibilità degli interventi di cui al precedente 2° comma, sono, dal punto di vista tipologico ed edilizio, il pieno rispetto delle disposizioni sul recupero contenute nelle presenti norme e, nel caso di nuove costruzioni, che queste vengano previste nel rispetto di tutti i parametri ed indici applicati all'edilizia residenziale e con tipologia formale, coperture e materiali per esterni simili alle tipologie degli edifici di abitazione, anche con l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'art. 16 delle presenti norme. Per le destinazioni di cui al precedente 2° comma non sono ammessi edifici prefabbricati con tipologia a capannone di tipo industriale o con pendenze delle falde inferiori al 30%.
4. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, orto, frutteto, o pavimentate; in esse non è comunque consentito il perdurante accumulo di materiali, rottami o macerie a cielo aperto.
5. **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Le modalità operative ed indici particolari delle aree di recupero, Rr ed aree Re ed Rp sono contenuti nei rispettivi articoli seguenti

Gli indici urbanistici ed edilizi relativi alle aree di completamento e nuovo impianto sono contenuti nella tabella C allegata alle presenti norme.

La tabella C, così come le altre tabelle A, B, e D contiene una serie di dati descrittivi e prescrittivi. Sono descrittivi i dati relativi alle superfici delle aree ed ai quantitativi espressi in conseguenza all'applicazione degli indici. Sono prescrittivi i dati relativi agli indici urbanistici ed edilizi: indici di utilizzazione territoriale e fondiaria, rapporto di copertura, altezza degli edifici, Piani fuori terra e tipologia.

In particolare si precisa, che, in ragione delle limitazioni operative per mitigazione dei rischi e danni di eventuali ed eccezionali esondazioni, per tutti i nuovi interventi nelle aree residenziali di completamento e nuovo impianto si fissano i massimi di:

 - numero dei piani in 2 piani fuori terra + un piano sottotetto abitabile con altezza media di 2,70 m ed altezza minima di 1,60 m (sigla in tabella: 2+)
 - altezza massima: 9,50 m.
6. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI** generali per tutte le aree residenziali
- 6.1 **AREE IMPERMEABILI.** In tutti gli interventi di modificazione dello stato del suolo non è ammesso realizzare al completa impermeabilizzazione del suolo permeabile. Le norme successive per le aree normative precisano le diverse modalità e percentuali ammissibili in ragione alla classe delle aree
- 6.2 **SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE.** In tutti gli interventi edilizi che prevedano modificazioni del regime delle acque meteoriche dovranno essere messi in atto i provvedimenti atti a selezionare la parte delle acque che secondo la particolarità del sito può essere immessa nelle fognature pubbliche. Le norme successive per le aree normative precisano le diverse modalità ammissibili in ragione alla classe delle aree.

- 6.3 CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI. A prescindere dal rispetto delle normative nazionali e regionali relative all'oggetto si prescrive, come norma quadro generale, che gli ampliamenti e nuove costruzioni privilegino esposizioni con la massima superficie esposta alla migliore possibilità di insolazione, tipologie di coperture semplici e non eccessivamente frazionate, atte a ricevere sistemi di collettori solari anche integrati nella copertura.

ART. 62 - AREE RESIDENZIALI DI RECUPERO - Rr

1. Le presenti aree comprendono il nucleo centrale costituito dal centro storico vero e proprio e di antica formazione allargato al circostante tessuto urbanistico, sostanzialmente privo di emergenze di interesse storico-artistico-documentario e con casi di edifici largamente compromessi o oggetto di ristrutturazioni o ricostruzioni non rispettose del contesto. In tali aree, gli obiettivi prioritari sono la conservazione ed il recupero abitativo del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
2. Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 e vengono individuate dal PRG come beni culturali, ambientali e documentari da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.
3. Le destinazioni d'uso ammesse, con riferimento alle definizioni di cui al precedente art 15, sono:
 - le destinazioni: r1, r5, r6; c1, c2, t, d, s;
 - per le destinazioni: r2, p1, r4 vengono confermate solo se destinazioni d'uso in atto e salvo che le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
4. Tipi di intervento: Per tutti gli edifici il P.R.G.I. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento consentiti. In particolare:
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A parziale o B integrale, ampliamento igienico-funzionale, integrazione pertinenziale, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e fabbricati accessori. Recupero di sottotetti
5. Il P.R.G.I. non delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo o compresi in aree da assoggettare a piano di recupero ex legge 457/78 restando inteso che tutti gli immobili possono essere soggetti ad intervento diretto. Le determinazioni volte ad assoggettare parti delle presenti aree alla formazione di S.U.E. (in particolare P.d.R.) sono prese ai sensi dei commi 8 e 9 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. Per tutti gli edifici il P.R.G.I. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento consentiti.
6. Non costituiscono variante al P.R.G.I., ai sensi e con le procedure di cui all'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs 42-04.
- 6bis. Le norme seguenti che prevedono ampliamenti fuori sagoma o sopraelevazioni non sono attuabili nell'area Rr2, a prescindere dal tipo di intervento attribuito ad ogni edificio. I bassi fabbricati ammissibili sono normati al precedente art. 40.
7. Eventuali interventi di ampliamento della sagoma in sviluppo di edifici esistenti potranno essere consentiti alle seguenti condizioni:
 - l'edificio interessato non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G.I. ad intervento di restauro o di risanamento conservativo;
 - la media delle larghezze interne dei locali nel senso della larghezza della manica edificata sia inferiore a 6,00 m e di conseguenza la situazione planimetrica dell'edificio non sia in grado di sostenere un assetto distributivo che disimpegni i vari locali e la creazione di nuovi servizi;

- l'ampliamento sia in accordo con la tipologia a portici sovrapposti di tipo canavesano, le cosiddette "gallerie" ad archi o piattabanda, e sia di norma destinato alla distribuzione verticale ed orizzontale ai piani, con strutture aperte, salva la possibilità di cui al punto seguente;
- parti chiuse connesse all'ampliamento di sagoma saranno ammesse al solo fine di ampliamento igienico-funzionale con un aumento della Sul non superiore al 20 % di quella abitativa preesistente alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione comunale 2008 al PRGI. Sarà sempre consentito un ampliamento minimo di 25 mq di superficie utile netta;
- l'aumento di superficie coperta indotto dai porticati non ecceda il 40% della superficie coperta relativa all'edificio cui si addossa il porticato stesso; la superficie coperta nel complesso non ecceda il 50% della superficie fondiaria del lotto;
- l'altezza delle fronti dell'edificio risultante non sia superiore a quella dell'edificio originario; eventuali alterazioni saranno consentite solo in accordo con quanto precisato al seguente 10° comma;
- oltre alle precedenti condizioni, quando l'ampliamento sia in contiguità a confini di proprietà laterali, anche la costituzione di porticati, aperti e loro parti chiuse, dovrà rispettare le norme di distanza da confini ed edifici di cui all'art. 41 delle presenti Norme con l'ulteriore attenzione ai casi in cui l'edificio da ampliare sia parte di una cortina di edifici nel qual caso la distanza delle parti porticate dai confini laterali, quando queste non siano in aderenza completa ad edifici latitanti esistenti, non potrà essere inferiore a 5,00 m.

7bis. La copertura di terrazzi scoperti di norma costituiti nel passato al primo o secondo P.F.T. con interventi estranei alla tipologia locale, potrà avvenire con creazione di portico aperto almeno su due lati se situati al primo o secondo p.f.t.; se ai piani superiori il terrazzo sarà copribile solo con tetto a falde impostato a livello del pavimento o al più all'altezza virtuale di un parapetto pari ad 1,00 m. I terrazzi coperti non saranno successivamente recuperabili all'uso abitativo, e dovranno essere risolti con il rispetto delle norme sui materiali di cui alle presenti norme.

8. Quando l'intervento di ampliamento di abitazioni esistenti non si inquadri in un tipo di ampliamento organico come previsto al comma precedente 2° e 3° a linea, ma preveda solo aggiunte volumetriche, queste saranno attuabili alle seguenti e condizioni:

- che l'ampliamento sia al solo fine igienico-funzionale e che vengano prioritariamente utilizzati per tali fini eventuali edifici a destinazione rurale (stalle, fienili, tettoie e simili) coerenti all'edificio principale;
- solo nel caso di indisponibilità di tali volumi residui rurali si esegua un ampliamento esterno alla sagoma dell'edificio, con un aumento della Sul non superiore al 20 % di quella abitativa preesistente alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione 2008 al PRG. Sarà sempre consentito un ampliamento minimo di 25 mq di superficie utile netta;
- l'aspetto formale di tali aggiunte sia in accordo con la tipologia dell'edificio preesistente soprattutto nelle soluzioni strutturali esterne e di copertura ed in genere con la disposizione sull'uso dei materiali tradizionali dettati dalle presenti norme;
- l'edificio non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G.I. ad intervento di restauro o di risanamento conservativo.

9. Gli interventi ammessi ai commi precedenti, salvo il rispetto di quanto stabilito agli stessi commi, dovranno rispettare in ogni caso le seguenti norme sulle distanze:

- verso spazi pubblici siano allineati con i più prossimi edifici preesistenti anche se non contigui;
- verso i confini: potranno essere edificati secondo le norme del codice civile o con distanza di mt 5,00;
- la distanza tra fabbricati non prospicienti verso spazi pubblici sia in accordo con quanto prescritto allo specifico articolo delle presenti norme relativo alle distanze (artt. 41-42).

10. Nel caso di interventi di ristrutturazione è consentita una modesta traslazione degli orizzontamenti al solo fine di ricavare l'altezza minima o media dei piani di mt 2,70

prescritta dalle norme vigenti, purchè non ne derivino aumenti dell'altezza alla gronda dell'edificio superiori ad 1,00 m restando salvo il rispetto delle limitazioni contenute nella tav. 4 relativamente al rispetto dei fili di gronda per i fronti indicati.

11. Gli interventi di demolizione e ricostruzione limitati ai casi previsti nelle tavole di progetto di P.R.G.I. in scala 1:500 o definiti successivamente con specifica variante ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.U.R., sono attuabili anche con titoli abilitativi diretti senza S.U.E.; l'edificio risultante dovrà rispettare i fili di fabbricazione esistenti, salvo il ricorso agli ampliamenti di cui ai precedenti 7° e 8° comma e salva l'osservanza di eventuali determinazioni dell'Autorità Comunale prese per ragioni di viabilità.
12. In ogni caso il Comune può, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I. individuare immobili o complessi edilizi e le relative aree ove l'intervento di recupero sia subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo o a piano di recupero da realizzare sia da parte di privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno da contributi dello Stato, sia da parte dei Comuni mediante l'impegno di fondi destinati dalle leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni a norma dell'art. 12 della L. 10/77.
13. Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero e fino alla loro approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza modificazioni delle destinazioni d'uso o che comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi anche prevedenti modificazioni di destinazioni d'uso la cui realizzazione non pregiudichi le finalità di riordino insite nell'assoggettazione allo strumento esecutivo.
14. Eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti, salvo i casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali e salvo comunque l'obbligo della contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere.
15. In ogni caso gli interventi sulle aree Rr di recupero dovranno essere compatibili con le norme transitorie e finali, nonché con le seguenti norme:
 - Sistemazioni delle aree libere ed accessorie: contestualmente agli interventi ammessi, dal P.R.G.I. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni e/o alla sistemazione a verde di giardino, orto, prato o frutteto. Si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie o baracche con struttura precaria ritenute, in sede di rilascio di titolo abilitativo all'attività edilizia, incompatibili con l'ambiente. Nel caso di interventi globali sull'edificio residenziale saranno obbligatoriamente da effettuare anche le operazioni migliorative sui bassi fabbricati pertinenti definite all'art. 33 come "Demolizione e/o sostituzione edilizia di fabbricati accessori". Non è di massima ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati salvo quanto stabilito dalle norme specifiche (art. 40). E' ammessa la realizzazione di recinzioni in genere e di recinzioni di nuove delimitazioni fondiarie quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a mt 6,00.
 - Bassi fabbricati e tettoie: nelle presenti aree Rr la costruzione di bassi fabbricati e tettoie di cui al precedente art. 40 non è ammessa per gli edifici che possano utilizzare come accessori locali o superfici coperte già esistenti.
 - Decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, Il Comune potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.
L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature preferibilmente a luce bianca o comunque con toni chiari e caldi e dello stesso tipo dovranno essere le insegne luminose con l'esclusione delle composizioni con forti contrasti di colore od eccessivamente elaborate.

- Accessibilità: nelle tavole di piano è indicato l'assetto della viabilità pubblica veicolare pedonale da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti esecutivi o di massima delle opere pubbliche interessate. In ogni caso, anche ove non è espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, ove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi. Il rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia è subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato secondo i casi, i percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.I., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio del titolo abilitativo.
- Accessi privati: i nuovi accessi a autorimesse dal lato strada sono ammissibili solo qualora non esistano alternative per mancanza di accesso al cortile; gli infissi relativi saranno realizzati secondo le prescrizioni sui materiali di cui all'art. 16. L'adeguamento all'uso dei materiali idonei vale anche per i casi di manutenzione straordinaria dell'accesso e degli infissi.

ART. 63 - AREE RESIDENZIALI DI RECUPERO - MODIFICAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Nelle aree di recupero Rr, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, degli specifici tipi di intervento e di quanto stabilito all'art. 14 precedente e nell'ambito della sagoma in sviluppo dell'edificio preesistente, potranno essere consentiti:
 - 1) il recupero di edifici rustici pertinenziali residui o parti di essi in edifici per abitazioni e per gli usi accessori, produttivi o commerciali ammessi al precedente articolo, fermo restando il reperimento di aree a parcheggio private o di uso pubblico previste per legge e/ o dalle presenti norme.
 - 2) il recupero di rustici secondo la L.R. N. 9 del 29.04.2003
 - 3) la trasformazione di edifici, o parti di essi, commerciali, artigianali e per il terziario in locali residenziali.
 - 4) Recupero all'uso abitativo di sottotetti esistenti eseguibili sia in forza delle presenti norme secondo le prescrizioni relative ai tipi di intervento di restauro e/o di ristrutturazione sia in applicazione della L.R. n. 21 del 06.08.98 e s.m.i. Non sono ammessi recuperi di cui sopra oltre il 3° p.f.t.
Gli interventi previsti al presente punto dovranno rispettare l'allineamento verticale delle fronti, la primitiva pendenza delle falde o comunque una pendenza non inferiore al 35%; la struttura di sbalzo delle coperture dovrà sempre essere in legno, totalmente a vista senza rivestimenti, ammettendo al più un eventuale tavolato di sottotegola (con grossa orditura a vista) nei casi in cui preesista.
3. Le variazioni di cui al comma precedente saranno soggette a titolo abitativo diretto salvo che per il particolare tipo di intervento (demolizione con ricostruzione vincolata o altro) sia richiesto il permesso di costruire convenzionato. Le variazioni che prevedano interventi di sostituzione edilizia con spostamento di volumi o Sul recuperabili con una diversa disposizione degli stessi saranno assoggettati a preventivo piano esecutivo o piano di recupero.
6. Inoltre, in ogni caso, è concesso di spostare tutti gli ambienti abitabili del P.T., salvi gli ingressi-scale-negozi e simili, in volumi e superfici al 2° e 3° piano fuori terra ove disponibili. I locali al P.T. devono allora essere dismessi dall'uso abitativo e destinate a locali accessori e di abitazione non permanente, quali autorimesse, locali di sgombero, locali tecnici, parti limitate a portici connessi agli ingressi ai piani superiori, cantine e simili. In tali operazioni di trasformazione non devono venire significativamente alterati l'assetto e la dimensione delle aperture dei locali dismessi.

ART. 64 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA -- Re**1. TIPOLOGIA DELLE AREE**

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Con riferimento alle specificazioni dell'art. 14 sono ammesse le destinazioni: Residenziale (r1, r2, r5, r6); commerciale (c1), produttiva (p1), turistico-ricettiva (t); direzionale (d); servizio pubblico (s).

3. ATTUAZIONE DELLE AREE

Le previsioni del P.R.G.I. in tali aree si attuano di norma con titoli abilitativi diretti eventualmente convenzionati.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, Sostituzione edilizia, integrazione pertinenziale, cambio di destinazione d'uso, ampliamento igienico - funzionale.

Le aree libere sono inedificabili. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato o pavimentate ove non soggette a coltivazioni. Non sono ammessi nuovi interventi di edificazione di locali interrati o seminterrati

Si definiscono in particolare i seguenti interventi ammissibili

- a) ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici esistenti uni-bifamiliari che comportino aumento del volume abitabile o della Sul esistente alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione 2008 del P.R.G.I., non superiore al 30% per un massimo di 150 mc di volume o di 50 mq di Sul., altezza massima di m 9,50 con 2 piani fuori terra + sottotetto abitabile, rapporto di copertura massimo del 35%, 25 mq utili saranno sempre consentiti; sono comunque salve, per tutti gli interventi le norme sulle distanze da edifici e confini
- b) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono in dispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- c) variazioni di destinazione d'uso, con esclusione di quelle relative agli interrati e seminterrati che devono restare all'uso accessorio o del tutto dismessi;
- d) ricostruzioni totali di edifici residenziali senza aumenti del volume preesistente;
- e) spostamento di tutti gli ambienti abitabili del P.T., salvi gli ingressi-scale-negozi e simili, a parità di volumi o di Sul, in nuove strutture al 2° p.f.t e/o in un piano sottotetto costituente 3° pft. I locali al P.T. devono allora essere dismessi dall'uso abitativo e destinati a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, vani tecnici ecc..

6. ALTRE PRESCRIZIONI**SOSTITUZIONI EDILIZIE**

Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive o a demolizioni totali non contestualmente preordinate alla ricostruzione sono edificabili per usi residenziali nei seguenti limiti:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,30 mq/mq
- altezza degli edifici: m 9,50 ; 2 P.f.t + sottotetto abitabile
- rapporto di copertura: 35%,
- distanze da edifici e confini: come per le nuove costruzioni.

In questi interventi:

- non saranno ammessi locali interrati o seminterrati,
- i PT non dovranno prevedere usi di abitazione permanente ma saranno destinati a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, vani tecnici, ecc.

AREE IMPERMEABILI ed AREE VERDI. La percentuale di aree totalmente impermeabili non potrà superare il 50% della superficie non coperta dell'area fondiaria della zona di intervento. In ogni caso le superfici devono essere realizzate con l'impiego di materiali e procedure che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti drenanti, superfici in

ghiaia, ecc..). Gli spazi verdi pertinenziali devono essere realizzati in piena terra. Gli elaborati progettuali devono evidenziare la sistemazione delle aree libere da edifici, con indicazione delle destinazioni e dei materiali impiegati e delle alberature previste. Le alberature di medio ed alto fusto saranno esclusivamente di specie autoctone.

SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE. In tutti gli interventi edilizi che prevedano modificazioni del regime delle acque meteoriche si dovrà prevedere lo smaltimento delle stesse dovranno essere messi in atto i provvedimenti atti a selezionare la parte delle acque che secondo la particolarità del sito può essere immessa nelle fognature pubbliche. Per le presenti aree per cui lo smaltimento superficiale in fossi o canali non è di norma praticabile si prescrive che, in alternativa, nel caso di rifacimento totale delle coperture o nel caso di ristrutturazione totale del fabbricato sia prevista una vasca di laminazione di almeno 5 mc per ogni 100 mq o frazione di superficie coperta esistente o prevista con tubazione di rilascio in fognatura di sezione opportunamente ridotta.

ART. 65 - AREE DI PIANI ESECUTIVI ATTUATI -- Rp

1. TIPOLOGIA DELLE AREE

Le presenti aree sono quelle precedentemente assoggettate a P.E.C. ed allo stato attuale totalmente attuate ed esaurite.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (art. 14)

Con riferimento alle specificazioni dell'art. 14 sono ammesse le destinazioni: Residenziale (r1, r5, r6); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t); direzionale (d); servizio pubblico (s).

3. ATTUAZIONE DELLE AREE

Le previsioni del P.R.G.I. in tali aree si attuano di norma con titoli abilitativi diretti.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI (art. 15)

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, Sostituzione edilizia, integrazione pertinenziale, cambio di destinazione d'uso, recupero dei sottotetti anche con creazione di nuove unità abitative, ampliamento igienico-funzionale ai piani fuori terra (PT e 2° p.f.t.) con le limitazioni operative di cui al seguente 5° comma per l'area Rp1, aggiunta di porticati ed integrazioni pertinenziali fino alla concorrenza massima di un rapporto di copertura pari al 35%.

Non sono ammessi nuovi interventi di edificazione di locali interrati o seminterrati

E' consentito lo spostamento di ambienti abitabili del P.T., salvi gli ingressi-scale e simili, a parità di volumi o di Sul, in nuove strutture al 2° p.f.t o nel recupero di sottotetti costituenti 2° o 3° P.f.t. quando non si superi l'altezza massima di m 9,50. I corrispondenti locali al P.T. devono allora essere dismessi dall'uso abitativo e destinati a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, vani tecnici ecc.

Inoltre, anche ai fini del contenimento dei consumi energetici sarà consentito chiudere porticati esistenti, edificati col progetto originario, con chiusure tutte vetrate e semimobili, apribili o rimuovibili almeno per il 50% della loro superficie salve le norme igieniche e di aeroilluminazione.

5. LIMITAZIONI OPERATIVE per l'area Rp1

L'area Rp1 è situata in zona con classe di rischio IIIb1 che la Carta di Sintesi classifica con rischio idraulico residuo senza la possibilità di aumento del carico antropico, per cui gli interventi di recupero del sottotetto come nuova unità abitativa e l'ampliamento igienico-funzionale realizzabile al piano terreno saranno attuabili soltanto successivamente al riconoscimento da parte dell'Ente competente della minimizzazione del rischio residuo.

ART. 66 - AREE A VERDE PRIVATO - VP

1. Sono definite a verde privato quelle aree, comprese in ambiti residenziali, di fatto destinate o da destinare a fasce di stacco o comunque a fasce di salvaguardia delle immediate pertinenze delle aree di recupero.

2. Esse saranno inedificabili e dovranno essere lasciate o destinate a verde agricolo coltivato o di pertinenza delle abitazioni almeno per l'80% della loro superficie, mentre per la restante parte potranno essere oggetto di pavimentazione o costruzione di accesso e parcheggi afferenti le proprietà coerenti. Nell'ambito del 20% disponibile, di cui sopra, saranno ammessi edifici accessori al servizio di orti e giardini con un rapporto di copertura del 5% ed una superficie coperta massima di 20 mq.

ART. 67 - AREE DI COMPLETAMENTO - Rc

1. TIPOLOGIA DELLE AREE

Le aree definite di completamento sono aree situate in ambiti già urbanizzati dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (art. 14)

Con riferimento alle specificazioni dell'art. 14 sono ammesse le destinazioni: Residenziale (r1, r2, r5, r6); commerciale (c1), produttiva (p1), turistico-ricettiva (t); direzionale (d); servizio pubblico (s).

3. ATTUAZIONE DELLE AREE

Le previsioni del P.R.G.I. in tali aree si attuano di norma con titoli abilitativi diretti eventualmente convenzionati, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi sia interessanti ambiti di libera iniziativa sia individuati dall'Amministrazione con apposita deliberazione.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI (art. 15)

Nuovo impianto, nuovo impianto urbanistico.

Ad interventi effettuati saranno ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, integrazione pertinenziale, ampliamento, cambio di destinazione d'uso.

5. LIMITAZIONI OPERATIVE

Non saranno ammessi locali interrati o seminterrati *sotto il piano di campagna attuale*.

La sistemazione esterna del terreno non potrà prevedere riporti eccedenti l'altezza massima di 1,50 m dal piano di campagna originario ed il profilo del terreno sistemato dovrà essere raccordato verso i confini con le seguenti modalità:

- la quota del terreno sistemato non ecceda il piano medio della banchina stradale, sui lati verso le strade esterne, pubbliche o private;
- la quota del terreno sistemato non ecceda l'altezza massima di 0,50 m dal piano di campagna originario lungo gli altri confini muniti di recinzione;
- la quota del terreno sistemato non ecceda coincida con quella del piano di campagna originario lungo i confini non muniti di recinzione;
- le acque meteoriche devono essere convogliate e smaltite secondo quanto prescritto al successivo 8° comma e non interferire con le proprietà pubbliche e private confinanti.

I PT o seminterrati, conseguenti al riporto di terreno, aventi il piano di calpestio a quota inferiore ai 2,00 m sopra il piano di campagna attuale non dovranno prevedere usi di abitazione permanente ma saranno destinati a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, vani tecnici ecc. **I limiti di altezza degli edifici previsti dalle rispettive norme e schede di zona, devono in ogni caso intendersi computati con riferimento al piano naturale di campagna e non a quello oggetto di sistemazione.**

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI : sono fissati per ogni area, nella Tabella C allegata alle presenti norme.

7. STANDARD URBANISTICI

Di norma per gli interventi attuati con intervento diretto non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree che il piano individua per la creazione di nuova viabilità o per l'adeguamento delle sezioni stradali ai tipi

di sezione previsti dal Piano. Allo stesso modo nel caso di interventi realizzati con SUE o con permesso convenzionato dovranno essere cedute le sole aree per parcheggio e verde di quartiere di cui all'art. 3, 9° comma.

8. ALTRE PRESCRIZIONI:

Inoltre, anche al fine di minimizzare i rischi e l'entità di danni in caso di eventi alluvionali eccezionali, per gli edifici esistenti è concesso di spostare tutti gli ambienti abitabili del P.T., salvi gli ingressi-scale-negozi e simili, a parità di volumi o di Sul, in nuove strutture al 2° p.f.t e/o in un piano sottotetto costituente 3° pft. I locali al P.T. devono allora essere dismessi dall'uso abitativo e destinati a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, vani tecnici ecc. con conseguente variazione catastale contestuale all'intervento.

INSERIMENTO AMBIENTALE

Nella progettazione urbanistica ed edilizia si richiede un corretto inserimento ambientale. A tal fine le tipologie, le forme degli edifici e la loro composizione sui singoli lotti, il posizionamento sul terreno, la direzione delle cortine edificate, l'esposizione a sud delle facciate principali, i materiali e le coperture devono risultare coerenti con gli edifici del vecchio nucleo, soprattutto se in coerenza con questo, e tra loro, senza determinare inserimenti incoerenti anche con l'intorno edificato non di antico impianto; in particolare, devono essere evitati modelli ripetitivi a tipologia isolata preferendo caratteristiche costruttive e materiali della tradizione costruttiva locale. L'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione degli SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni per l'orientamento degli edifici e per tutto quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi anche in relazione ai contenuti relativi agli interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico di cui al punto G del Rapporto ambientale.

AREE IMPERMEABILI ed AREE VERDI. La percentuale di aree totalmente impermeabili non potrà superare il 30% della superficie non coperta dell'area fondiaria della zona di intervento. In ogni caso le superfici devono essere realizzate con l'impiego di materiali e procedure che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti drenanti, superfici in ghiaia, ecc.). Gli spazi verdi pertinenziali devono essere realizzati in piena terra. Gli elaborati progettuali devono evidenziare la sistemazione delle aree libere da edifici, con indicazione delle destinazioni e dei materiali impiegati e delle alberature previste. Le alberature di medio ed alto fusto dovranno essere esclusivamente di specie autoctone.

SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE. In tutti gli interventi edilizi che prevedano modificazioni del regime delle acque meteoriche per lo smaltimento delle stesse si dovranno attuare i provvedimenti atti a selezionare la parte delle acque che secondo la particolarità del sito può essere immessa in condotti superficiali. Per le aree, come le presenti, per cui lo smaltimento superficiale in fossi o canali non è di norma praticabile, in attesa della realizzazione della prevista fognatura consortile e del relativo regolamento che prescriverà, come di norma, la massima quantità di acque meteoriche per ettaro e per ora conferibile in fognatura, nel caso di nuovi interventi di edificazione, si prescrive che:

- il titolo abilitativo contenga una specifico obbligo all'adeguamento degli scarichi meteorici in fognatura nel momento in cui sussista l'obbligo in seguito all'adozione del regolamento sopraccitato;
- o, in alternativa al caso precedente, che il progetto assentito venga già dotato di vasche di laminazione dimensionate al conferimento in fognatura di un massimo di 20 litri al secondo per ettaro di superficie di pertinenza dell'intervento in progetto. La superficie di pertinenza da considerare sarà la superficie fondiaria deducibile dalla Sul dell'intervento divisa per l'indice di utilizzazione applicato.

L'attuazione degli interventi nelle aree edificabili è subordinata alla predisposizione di progetti edilizi corredati da studi di inserimento paesaggistico ambientale con elaborati grafici mirati - quali simulazioni, fotoinserimenti, restituzioni tridimensionali, relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree articolando i volumi di futura realizzazione ed inserendo le opportune misure mitigative che l'Amministrazione comunale valuterà preliminarmente alla fase realizzativa degli interventi.

Le elaborazioni/fotosimulazioni dovranno porre particolare attenzione a:

- disegno del verde (inteso quale opportunità di tutelare/ripristinare eventuali elementi di connessione ecologica, nonché mitigare la discontinuità morfologica tra le aree di nuova espansione ed il nucleo urbanizzato esistente) e delle aree a parcheggio, la cui attuazione dovrà avvenire contestualmente alle fasi di edificazione;
 - limitazione degli impatti delle nuove aree sulla componente scenico-percettiva, salvaguardando le visuali privilegiate e significative da/verso il concentrico, le aree residenziali speciali di villa Sclopis e villa Pallavicino, la cappella di Sant'Urbano e villa Rossi, i versanti collinari.
9. Le prescrizioni d'ordine geologico e geotecnico da osservare nelle singole zone di completamento sono contenute nell'elaborato: Schede Geologico-tecniche Relative Alle Aree Oggetto Di Variante, punto 2.2. Si riportano di seguito i riferimenti.

zona PRG	n. Scheda della relazione geologica	Prescrizioni più significative (indicative ma non esaustive) relative alle problematiche evidenziate nelle schede
Rc1	2.2.1 Area Rc1	Evitare locali interrati o seminterrati sotto il piano di campagna attuale . Impostare i pavimenti dei locali di abitazione a quota superiore di almeno m 2,00 rispetto al piano di campagna attuale. Apparecchiature sensibili all'acqua a quota di sicurezza o in vani a tenuta stagna. Prescrizioni geotecniche: accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito
Rc2	2.1.2 Area Rc2	Evitare locali interrati o seminterrati sotto il piano di campagna attuale . Impostare i pavimenti dei locali di abitazione a quota superiore di almeno m 0,50 rispetto al piano di campagna attuale. Accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito.
Rc3	2.1.3 Area Rc3	Evitare locali interrati o seminterrati sotto il piano di campagna attuale . Impostare i pavimenti dei locali di abitazione a quota superiore di almeno m 2,00 rispetto al piano di campagna attuale. Apparecchiature sensibili all'acqua a quota di sicurezza o in vani a tenuta stagna. Prescrizioni geotecniche: accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito.
Rc4	2.1.4 Area Rc4	Come per la precedente area Rc3. Accertare con prove in sito la profondità ed andamento del substrato roccioso e la presenza di falde acquifere temporanee
Per tutte le aree si richiamano inoltre le prescrizioni generali contenute nella relazione geologica e quelle del precedente art. 53 delle presenti Norme		

ART. 68 - AREE DI NUOVO IMPIANTO

1. TIPOLOGIA DELLE AREE
Aree inedificate e parzialmente urbanizzate, ai margini del tessuto residenziale esistente, ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione del completamento dell'impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.I.
2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE (art. 14)
Con riferimento alle specificazioni dell'art. 14 sono ammesse le destinazioni: Residenziale (r1, r1, r5, r6); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t); direzionale (d); servizio pubblico (s).
3. ATTUAZIONE DELLE AREE

Previa adozione di preventivi SUE: Piani esecutivi convenzionati con successivi interventi diretti di nuovo impianto.

Il P.R.G.I. prevede la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone normative Rn con il reperimento in loco delle quote di verde e parcheggi di norma (art. 3 delle presenti norme). Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli interventi edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione suddivisa per successivi lotti funzionali, di estensione urbanisticamente significativa, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area. L'attuazione parziale dell'ambito per lotti funzionali successivi deve seguire un'unica direttrice di sviluppo infrastrutturale, realizzata progressivamente e stabilita dal Comune con apposito atto deliberativo in occasione della prima fase di attuazione.

Per le eventuali varianti, nel perimetro esterno alle aree normative definite, alla delimitazione delle aree Rn soggette a S.U.E. si applica la norma di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 ed in particolare quelle dell'8° comma dello stesso articolo.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI (art. 15)

Nuovo impianto urbanistico, nuovo impianto.

Ad interventi effettuati saranno ammessi: manutenzioni, ristrutturazione edilizia, demolizioni, integrazione pertinenziale, ampliamento, cambio di destinazione d'uso.

5. LIMITAZIONI OPERATIVE

Non saranno ammessi locali interrati o seminterrati *sotto il piano di campagna attuale*.

La sistemazione esterna del terreno non potrà prevedere riporti eccedenti l'altezza massima di 1,50 m dal piano di campagna originario ed il profilo del terreno sistemato dovrà essere raccordato verso i confini con le seguenti modalità:

- la quota del terreno sistemato non ecceda il piano medio della banchina stradale, sui lati verso le strade esterne, pubbliche o private;
- la quota del terreno sistemato non ecceda l'altezza massima di 0,50 m dal piano di campagna originario lungo gli altri confini muniti di recinzione;
- la quota del terreno sistemato coincida con quella del piano di campagna originario lungo i confini non muniti di recinzione;
- le acque meteoriche devono essere convogliate e smaltite secondo quanto prescritto al successivo 10° comma e non interferire con le proprietà pubbliche e private confinanti.

I PT o seminterrati, conseguenti al riporto di terreno, aventi il piano di calpestio a quota inferiore ai 2,00 m sopra il piano di campagna attuale non dovranno prevedere usi di abitazione permanente ma saranno destinati a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, vani tecnici ecc. **I limiti di altezza degli edifici previsti dalle rispettive norme e schede di zona, devono in ogni caso intendersi computati con riferimento al piano naturale di campagna e non a quello oggetto di sistemazione.**

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI : sono fissati per ogni area, nella Tabella C allegata alle presenti norme

7. STANDARD URBANISTICI

Le aree previste come standard urbanistici nel complesso, la parte da cedere in proprietà o uso pubblico e la parte monetizzabile, sono definite al precedente art. 3, 9° comma.

8. ALTRE PRESCRIZIONI GENERALI

Si richiamano le prescrizioni particolari di cui al prec. art. 55, 6° comma.

9. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

INSERIMENTO AMBIENTALE. Nella progettazione urbanistica ed edilizia si richiede un corretto inserimento ambientale. A tal fine le tipologie, le forme degli edifici e la loro composizione sui singoli lotti, il posizionamento sul terreno, la direzione delle cortine edificate, l'esposizione a sud delle facciate principali, i materiali e le coperture devono risultare coerenti con gli edifici del vecchio nucleo, soprattutto se in coerenza con questo, e tra loro, senza determinare inserimenti incoerenti anche con l'intorno edificato non di antico impianto; in particolare, devono essere evitati modelli ripetitivi a tipologia isolata preferendo caratteristiche costruttive e materiali della tradizione costruttiva locale. L'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione degli SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni

per l'orientamento degli edifici e per tutto quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi anche in relazione ai contenuti relativi agli interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico di cui al punto G del Rapporto ambientale.

CREAZIONE DI QUINTE VERDI a diversa densità di siepi.

Per le aree Rn1 ed Rn3 all'interno della perimetrazione delle aree sono individuate topograficamente, nella Tav. 3, gli ambiti esterni ai lotti edificati da destinare a verde naturale privato progettato e gestito a livello di P.E.C., eventualmente attrezzato con soli tracciati di sentieri a fondo naturale, con profondità minima di 10 m, nei quali si dovranno stabilire piantumazioni con essenze autoctone di medio fusto e siepi di varia altezza al fine di costituire elemento verde di stacco fra i diversi ambiti edificati, attuali ed in progetto.

AREE IMPERMEABILI ed AREE VERDI. La percentuale di aree totalmente impermeabili non potrà superare il 30% della superficie non coperta dell'area fondiaria della zona di intervento. In ogni caso le superfici pavimentate devono essere realizzate preferibilmente con l'impiego di materiali e procedure che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti drenanti, superfici in ghiaia, ecc.). Gli spazi verdi pertinenziali devono essere in piena terra e gli elaborati progettuali devono evidenziare la sistemazione delle aree libere da edifici, con indicazione delle destinazioni e dei materiali impiegati e delle alberature previste. Le alberature di medio ed alto fusto dovranno essere esclusivamente di specie autoctone.

SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE. In tutti gli interventi edilizi che prevedano modificazioni del regime delle acque meteoriche per lo smaltimento delle stesse si dovranno attuare i provvedimenti atti a selezionare la parte delle acque che secondo la particolarità del sito può essere immessa in condotti superficiali. Per le aree, come le presenti, per cui lo smaltimento superficiale in fossi o canali non è di norma praticabile, in attesa della realizzazione della prevista fognatura consortile e del relativo regolamento che prescriverà, come di norma, la massima quantità di acque meteoriche per ettaro e per ora conferibile in fognatura, nel caso di nuovi interventi di edificazione, si prescrive che:

- il titolo abilitativo contenga un specifico impegno all'adeguamento degli scarichi meteorici in fognatura nel momento in cui sussista l'obbligo in seguito all'adozione del regolamento sopraccitato;
- o, in alternativa al caso precedente, che lo SUE e/o il progetto assentito venga già dotato di vasche di laminazione dimensionate al conferimento in fognatura di un massimo di 20 litri al secondo per ettaro di superficie di pertinenza dell'intervento in progetto. La superficie di pertinenza da considerare sarà la superficie fondiaria o territoriale deducibile dalla Sul dell'intervento divisa per l'indice di utilizzazione applicato.

L'attuazione degli interventi nelle aree edificabili è subordinata alla predisposizione di progetti edilizi corredati da studi di inserimento paesaggistico ambientale con elaborati grafici mirati - quali simulazioni, fotoinserimenti, restituzioni tridimensionali, relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree articolando i volumi di futura realizzazione ed inserendo le opportune misure mitigative che l'Amministrazione comunale valuterà preliminarmente alla fase realizzativa degli interventi.

Le elaborazioni/fotosimulazioni dovranno porre particolare attenzione a:

- disegno del verde (inteso quale opportunità di tutelare/ripristinare eventuali elementi di connessione ecologica, nonché mitigare la discontinuità morfologica tra le aree di nuova espansione ed il nucleo urbanizzato esistente) e delle aree a parcheggio, la cui attuazione dovrà avvenire contestualmente alle fasi di edificazione;
- limitazione degli impatti delle nuove aree sulla componente scenico-percettiva, salvaguardando le visuali privilegiate e significative da verso il concentrico, le aree residenziali speciali di villa Sclopis e villa Pallavicino, la cappella di Sant'Urbano e villa Rossi, i versanti collinari.

10. Le prescrizioni d'ordine geologico e geotecnico da osservare nelle singole zone di completamento sono contenute nell'elaborato: Schede Geologico-tecniche Relative Alle Aree Oggetto Di Variante, punto 2.1. Si riportano di seguito i riferimenti.

zona PRG	n. Scheda della relazione geologica	Prescrizioni più significative (indicative ma non esaustive) relative alle problematiche evidenziate nelle schede
Rn1	2.1.1 Area Rn1	Evitare locali interrati o seminterrati sotto il piano di campagna attuale. Impostare i pavimenti dei locali di abitazione a quota superiore di almeno m 2,00 rispetto al piano di campagna attuale. Apparecchiature sensibili all'acqua a quota di sicurezza o in vani a tenuta stagna. Prescrizioni geotecniche: accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito
Rn2	2.1.2 Area Rn2	Come per la precedente area Rn1
Rn3	2.1.3 Area Rn3	Come per la precedente area Rn1
Per tutte le aree si richiamano inoltre le prescrizioni generali contenute nella relazione geologica e quelle del precedente art. 53 delle presenti Norme		

TITOLO III - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI**ART. 69 - AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO****1. TIPOLOGIA DELLE AREE**

Parti del territorio comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture già idonee all'attività produttiva, non necessitante di interventi di riordino e in assenza di sensibili criticità di tipo infrastrutturale ed ambientale, con limitata possibilità di ampliamento per la presenza di vincoli vari. (Strade, cimiteri).

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Con riferimento alle specificazioni dell'art. 14 sono ammesse le destinazioni: ; Produttiva (p1, p2, p3), commerciale (c1, c2), residenziale (r3); direzionale (d); servizio pubblico (s).

3. ATTUAZIONE DELLE AREE

Le previsioni del P.R.G.I. in tali aree si attuano di norma con titoli abilitativi diretti eventualmente convenzionati, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi sia interessanti ambiti di libera iniziativa sia individuati dall'Amministrazione con apposita deliberazione.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, integrazione pertinenziale, ampliamento, nuovo impianto, cambio di destinazione d'uso, ampliamento igienico -funzionale delle abitazioni (dopo 10 anni di agibilità).

Inoltre:

- per ogni insediamento produttivo esistente, e consentito l'ampliamento fino al 50% della superficie utile lorda esistente all'adozione del progetto preliminare della Revisione 2008 del P.R.G.I., anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 200, nel rispetto del Rc del 50% sull'intera area pertinenziale dell'azienda.
- è ammessa la realizzazione di tettoie al servizio dell'attività produttiva col solo rispetto del rapporto di copertura.

5. LIMITAZIONI OPERATIVE

Non saranno ammessi locali interrati o seminterrati sotto il piano di campagna attuale.

La sistemazione esterna del terreno non potrà prevedere riporti eccedenti l'altezza massima di 1,00 m dal piano di campagna originario ed il profilo del terreno sistemato dovrà essere raccordato verso i confini con le seguenti modalità:

- la quota del terreno sistemato non ecceda il piano medio della banchina stradale, sui lati verso le strade esterne, pubbliche o private;
- la quota del del terreno sistemato non ecceda l'altezza massima di 0,50 m dal piano di campagna originario lungo gli altri confini muniti di recinzione;
- la quota del terreno sistemato coincida con quella del piano di campagna originario lungo i confini non muniti di recinzione;
- le acque meteoriche devono essere convogliate e smaltite secondo quanto prescritto al successivo 8° comma e non interferire con le proprietà pubbliche e private confinanti.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI : sono fissati nella Tabella D allegata alle presenti norme.**7. DISMISSIONI E STANDARD URBANISTICI**

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree che il piano individua per la creazione di nuova viabilità o per l'adeguamento delle sezioni stradali ai tipi di sezione previsti dal Piano. Nel caso della prevista rotatoria, che ricade in parte anche sul comune di Banchette, gli interventi che interessino tale ambito, anche nel caso che la struttura della rotatoria non sia ancora prevista da specifico progetto e non sia possibile la dismissione immediata delle aree, dovranno lasciare liberi da ogni opera edilizia, comprese le recinzioni stabili in muratura, i sedimi interessanti la rotatoria come prevista dal Piano e la relativa fascia di rispetto come stabilita dalle presenti norme.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti produttivi: parcheggi, verde e attrezzature sportive e sociali è stabilita nella misura minima del 10% della superficie fondiaria per le aree produttive di completamento.

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per parcheggio pubblico, calcolate nella misura minima del 5% della Sf prevista dal nuovo intervento, posizionate in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. La restante parte delle aree non dismesse fino alla concorrenza del 10 % di norma possono essere monetizzate.

Negli interventi di ampliamento, inferiori al 50%, delle strutture esistenti non sussiste l'obbligo alla dismissione di aree per servizi. Per ampliamenti superiori l'intera area di intervento dovrà essere adeguata alle normative previste per i nuovi impianti.

Per le destinazioni commerciali al dettaglio la dotazione di attrezzature e parcheggi è stabilita nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. i., richiamata anche al successivo art. relativo al commercio al dettaglio.

8. ALTRE PRESCRIZIONI:

Al fine di minimizzare i rischi e l'entità di danni in caso di eventi alluvionali eccezionali, per le unità abitative dei proprietari e di custodia esistenti, è concesso spostare tutti gli ambienti abitabili del P.T., salvi gli ingressi-scale-negozi e simili, a parità di volumi o di Sul, in nuove strutture al 2° p.f.t e/o con la costituzione di un piano sottotetto abitabile. I locali al P.T. devono allora essere dismessi dall'uso abitativo e destinati a locali dell'attività produttiva ed accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, vani tecnici ecc.

INSERIMENTO AMBIENTALE. Nella progettazione urbanistica ed edilizia si richiede un corretto inserimento ambientale dei nuovi edifici produttivi e degli ampliamenti. A tal fine le tipologie, la direzione e forma degli edifici e la loro composizione sui singoli lotti, il posizionamento sul terreno, l'esposizione preferibilmente a sud ed ovest delle facciate o falde di tetto principali, i materiali e le coperture devono essere conformi soprattutto nei materiali per esterni e coloriture con le preesistenze non produttive. Nel caso di ampliamenti le caratteristiche delle parti preesistenti devono essere adeguate al meglio con le prescrizioni sopra esposte per i nuovi edifici. L'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione di SUE o in seguito a proposte di progetti di massima che gli operatori potranno liberamente presentare, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni per l'orientamento degli edifici e per tutto quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi anche in relazione ai contenuti relativi agli interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico di cui al punto G del Rapporto ambientale.

AREE IMPERMEABILI ed AREE VERDI. La percentuale di aree totalmente impermeabili non potrà superare il 30% della superficie non coperta dell'area fondiaria della zona di intervento. In ogni caso le superfici pavimentate devono essere realizzate preferibilmente con l'impiego di materiali e procedure che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti drenanti, superfici in ghiaia, ecc..). Gli spazi pertinenziali devono essere in piena terra e gli elaborati progettuali devono evidenziare la sistemazione delle aree libere da edifici, con indicazione delle destinazioni e dei materiali impiegati e delle alberature previste. Le alberature di medio ed alto fusto dovranno essere esclusivamente di specie autoctone. Sono previste alberature di schermatura poste almeno sui due lati del lotto più sensibili alla vista da sud e dall'autostrada con una densità minima di un albero di medio-alto fusto ogni 6 m.

ACQUE REFLUE: le acque reflue di fogna e di residuo delle lavorazioni dovranno essere convogliate nella fognatura pubblica esistente e preventivamente trattate secondo le prescrizioni al momento vigenti stabilite dalla ASL locale. Le acque meteoriche di prima pioggia, successivamente agli eventuali trattamenti di cui sopra dovranno essere smaltite secondo quanto previsto al paragrafo successivo.

SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE. In tutti gli interventi edilizi che prevedano modificazioni del regime delle acque meteoriche per lo smaltimento delle stesse si dovranno attuare i provvedimenti atti a selezionare la parte delle acque che secondo la particolarità del sito può essere immessa in condotti superficiali. Per le aree, come le presenti, per cui lo smaltimento preferenziale in fossi o canali non è di norma praticabile, in attesa della realizzazione della prevista fognatura consortile e del relativo regolamento che prescriverà, come di norma, la massima quantità di acque meteoriche per ettaro e per ora conferibile in fognatura, nel caso di nuovi interventi di edificazione e degli ampliamenti superiori al 30% della SUL, si prescrive che:

- il titolo abilitativo contenga un specifico impegno all'adeguamento degli scarichi meteorici in fognatura nel momento in cui sussista l'obbligo in seguito all'adozione del regolamento sopraccitato;
- o, in alternativa al caso precedente, che lo SUE e/o il progetto assentito venga già dotato di vasche di laminazione dimensionate al conferimento in fognatura di un massimo di 20 litri al secondo per ettaro di superficie di pertinenza dell'intervento in progetto. La superficie di pertinenza da considerare sarà la superficie deducibile dalla Sul dell'intervento divisa per l'indice di utilizzazione applicato.

RISPARMIO ED APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO. Con i nuovi interventi edificatori si dovranno prevedere soluzioni tecniche a basso consumo energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermica, altre) con l'installazione di impianti per la produzione di energia termica ed elettrica almeno nei termini previsti dalla legislazione nazionale e regionale. IL Regolamento Edilizio potrà prescrivere particolari incentivi nei casi di autoproduzione energetica superiore ai minimi di legge facendo riferimento anche allo schema di Allegato Energetico ai R.E. comunali predisposto dalla Provincia di Torino.

RISPARMIO IDRICO. Nella progettazione esecutiva devono essere privilegiate le soluzioni tecniche finalizzate ad un uso corretto delle risorse idriche con riferimento a quanto raccomandato all'art. 42 delle Norme del PTA (Piano di Tutela delle Acque); in particolare:

- al riutilizzo delle acque meteoriche;
- all'approvvigionamento e distribuzione, con reti duali, di risorse idriche di minor pregio per gli usi compatibili;
- all'adozione di dispositivi tecnologici di risparmio idrico.

L'attuazione degli interventi nelle aree edificabili è subordinata alla predisposizione di progetti edilizi corredati da studi di inserimento paesaggistico ambientale con elaborati grafici mirati - quali simulazioni, fotoinserti, restituzioni tridimensionali, relativi a possibili modalità di sistemazione delle aree articolando i volumi di futura realizzazione ed inserendo le opportune misure mitigative che l'Amministrazione comunale valuterà preliminarmente alla fase realizzativa degli interventi.

Le elaborazioni/fotosimulazioni dovranno porre particolare attenzione a:

- disegno del verde (inteso quale opportunità di tutelare/ripristinare eventuali elementi di connessione ecologica, nonché mitigare la discontinuità morfologica tra le aree di nuova espansione ed il nucleo urbanizzato esistente) e delle aree a parcheggio, la cui attuazione dovrà avvenire contestualmente alle fasi di edificazione;
- limitazione degli impatti delle nuove aree sulla componente scenico-percettiva, salvaguardando le visuali privilegiate e significative da/verso il concentrico, le aree residenziali speciali di villa Sclopis e villa Pallavicino, la cappella di Sant'Urbano e villa Rossi, i versanti collinari.

- 9) Le prescrizioni d'ordine geologico e geotecnico da osservare sono contenute nell'elaborato: Schede Geologico-tecniche Relative Alle Aree Oggetto Di Variante, punto 2.3. Si riportano di seguito i riferimenti.

zona PRG	n. Scheda della relazione geologica	Prescrizioni più significative (indicative ma non esaustive) relative alle problematiche evidenziate nelle schede
Pc1	2.3.1 Area Pc1	Evitare locali interrati o seminterrati sotto il piano di campagna attuale. Apparecchiature sensibili all'acqua a quota di sicurezza o in vani a tenuta stagna. Prescrizioni geotecniche: accurata indagine geologico-technica con prove in sito.
Si richiamano inoltre le prescrizioni generali contenute nella relazione geologica e quelle del precedente art. 53 delle presenti Norme		

ART. 70 - AREE DI IMPIANTI ESISTENTI NON CONFERMATI

1. Tali aree non sono state individuate topograficamente; si intendono come tali tutte le aree su cui insistano attività artigianali attive di minima entità e come tali non comprese fra le aree destinate ad impianti produttivi.
2. Sugli immobili siti in tali aree sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione di adeguamento funzionale interni. Sono salve le norme per l'ammissibilità di impianti artigianali in zone residenziali, come previsti all'art. 13.
3. In particolare per tali attività, in qualsiasi zona situate, salve le norme igieniche, antinquinamento, di distanze ed i vincoli geologico-idraulici, si dispone che esse possano, una tantum, essere soggette ad interventi di ampliamento nella misura massima corrispondente a 100 mq di superficie utile a destinazione artigianale con un rapporto di copertura massimo complessivo del 30% relativo alle aree in proprietà all'atto dell'adozione del progetto preliminare della revisione 2008 del P.R.G.I., con altezza massima non superiore a 7,50 m e nel rispetto del tipo di intervento ove definito.
4. I titoli abilitativi (diretti) per gli interventi di cui al precedente 3° comma, *dovranno* essere condizionati alla esecuzione delle operazioni di riqualificazione strutturale e/o formale sull'intero edificio ritenute opportune al fine di adeguare l'aspetto dell'edificio quanto più possibile alle tipologie delle preesistenze circostanti ed all'uso di materiali esterni idonei. Valgono le norme sulla dotazione di attrezzature di cui al precedente art. 69.

ART. 71 - AREE RESIDENZIALI SPECIALI -- Rs**1. TIPOLOGIA DELLE AREE**

Aree collinari, in origine sedi di ville patrizie da tempo dismesse dai proprietari, soggette ad usi vari nel passato, comunque con vocazione a residenze di pregio o a sede di servizi di interesse comune. L'area Rs1 è attualmente sede di residenza assistenziale e l'area Rs2 ha ancora le caratteristiche di residenza in attesa di definitiva definizione d'uso.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenziali (r1,r3,r5,r6), turistico ricettivo(t), direzionali(d).

3. ATTUAZIONE DELLE AREE

Le previsioni del P.R.G.I. in tali aree si attuano di norma con titoli abilitativi diretti eventualmente convenzionati

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI (art.15)

- sugli edifici principali ed accessori riconosciuti, In Tav. 3, di interesse storico-documentario: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione interna delle parti non auliche destinate a servizi vari
- sugli altri edifici ove esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, Sostituzione edilizia, integrazione pertinenziale, cambio di destinazione d'uso, ampliamento igienico - funzionale.
- negli ambiti di pertinenza della proprietà: integrazione pertinenziale;
Si definiscono in particolare i seguenti interventi ammissibili:
 - nell'area Rs1, villa Sclopis:

- a) il nucleo storico della Villa Sclopis, della cappella e della torre ad Est , come individuati in Tav. 3, sono sottoposti ad intervento di restauro;
- b) i restanti edifici, di norma già sedi di trasformazioni edilizie, assestate o in atto, causa le diverse destinazioni cui è stato destinato il complesso, sono assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia;
- b) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'uso ammesso;
- c) variazioni di destinazione d'uso per gli usi ammessi
- d) ricostruzioni totali di edifici privi di interesse storico-documentario senza aumenti del volume preesistente.

- nell'area Rs2, Villa Pallavicino:

- a) restauro e risanamento conservativo degli esterni dell'edificio e delle pertinenze (piazzale ed accessi), risanamento conservativo dei particolari di pregio e ristrutturazione edilizia degli interni per gli interventi di riuso ammessi;
- b) nuovi volumi accessori alla destinazione principale cui viene destinato l'edificio storico secondo le seguenti modalità:
 - realizzati all'interno del cortile, interrati e comunque con estradosso del piano finito di copertura a quota inferiore almeno di 40 cm dal piano di calpestio dei locali interni al piano terreno, con una superficie lorda massima pari alla superficie del cortile + 50% della stessa;
 - preso atto della conformazione rocciosa del rilievo su cui sorge l'edificio ed in particolare della situazione in loco di cui sono noti affioramenti rocciosi a profondità utile si prescrive che, in aggiunta a quanto possibile eseguire in interrato di cui all'alinea precedente, possano essere previsti al di fuori del perimetro del cortile ed anche in coerenza ai due corpi di fabbrica che lo delimitano, sul lato Nord-Ovest del complesso, volumi accessori e pertinenziali necessari per ingressi, scale e locali di distribuzione che si rendano necessari per il disimpegno e la creazione di unità abitative distinte all'interno dell'edificio principale. Tali elementi avranno superficie lorda massima di 120 mq, eventualmente parzializzata per le necessità di ognuno dei due corpi di fabbrica laterali che chiudono il cortile, e saranno ad un solo p.f.t. con altezza non eccedente l'altezza del piano terreno dell'edificio principale;
 - gli interventi funzionali di cui ai punti precedenti, realizzati fuori terra, dovranno essere risolti con soluzioni di buona qualità architettonica e con accostamenti compatibili con l'edificio preesistente, anche se differenziati dallo stesso per materiali e soluzioni formali; dovranno essere situati per quanto è possibile sul lato Nord-Ovest dell'edificio; i progetti relativi devono comprendere un elaborato di inserimento fotorealistico che dimostri il defilamento delle nuove strutture da qualsiasi punto di vista dalla pianura e dall'autostrada.
 - le aree verdi di pertinenza della villa devono essere conservate nello stato di natura o attrezzate a parco con il rigoroso rispetto delle alberature esistenti, l'eliminazione degli elementi infestanti, la conservazione ed il ripristino degli elementi di arredo esterno esistenti. La piantumazione di nuove essenze deve esser limitata a quelle autoctone quali querce, carpini, frassini, bagolari e simili.

- c) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici e scale di disimpegno e sicurezza, necessari per le esigenze dell'uso ammesso, coerenti all'ampliamento di cui al punto precedente.
- d) variazioni di destinazione d'uso per gli usi ammessi.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi saranno realizzati nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche, ambientali e dei materiali preesistenti ed opportunamente connessi ed integrati con gli edifici esistenti. Le integrazioni delle alberature e siepi che vengano previste devono prevedere esclusivamente specie autoctone.

Le presenti aree sono totalmente comprese nel vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42, per cui gli interventi non esclusi dall'obbligo all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. n. 42 del 2004 dovranno acquisire il parere della Commissione locale per il paesaggio di cui all'art. 4 della L.R. n. 32 del 01.12.08 ed il parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici competente per territorio.

Titolo IV- NORME PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

ART. 72 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**1. Classe commerciale del Comune**

Il Comune di Salerano in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, risulta classificato, dall'Allegato A alla D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006, come Comune minore della rete secondaria, non riconoscibile come Comune turistico e compreso nell'area di programmazione commerciale di Ivrea.

2. Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale.

2.1 Nel rispetto dei parametri fissati dalla Regione Piemonte, ai sensi dell'articolo 13 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.06, e con riferimento a quanto enunciato nei "Criteri" approvati dall'Amministrazione, la presente Variante identifica sul territorio comunale una sola zona di insediamento commerciale coincidente con l'antico nucleo storico del concentrico di Salerano e classificata come "A1 - Addensamento Storico Rilevante" (v. Tav. 3).

2.2 La perimetrazione dell'addensamento storico rilevante è definita in base ai criteri di riconoscimento di cui all'articolo 13, comma a), della DCR n. 59-10831 del 24.3.06;

2.3 Il riconoscimento di eventuali localizzazioni urbane L1 potrà avvenire in sede di istruttoria delle istanze di apertura, variazione, trasferimento di esercizi commerciali, nel rispetto dei parametri specifici dell'art. 14, comma 4, punto a) dell'allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.3.06. L'eventuale riconoscimento di altre zone di insediamento commerciale, potrà avvenire con specifiche Varianti al PRG ai sensi dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e comporterà la ridefinizione dei "Criteri" di cui all'art. 8, comma 3 del D. LGS n. 114 del 32.03.98.

2.4) Tutte le prescrizioni specifiche riportate nelle presenti norme sono intese nell'obiettivo di perseguire un possibile sviluppo economico locale tramite un potenziamento dell'offerta commerciale, commisurata alle caratteristiche della comunità locale e dell'area di prossimità nel rispetto dei valori storici, ambientali e tipologici delle preesistenze edificate e non edificate.

3. Compatibilità territoriale dello sviluppo

3.1 La compatibilità territoriale per l'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio per il Comune di Salerano Canavese è delineata e fissata dalla Tabella contenuta nella DCC relativa ai Criteri.

4. Attuazione della destinazione d'uso commerciale

4.1 La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- a) commercio al dettaglio: destinazione attribuita nell'ambito dell'addensamento storico rilevante A1, senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/1977, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;

b) commercio all'ingrosso: destinazione integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

4.2 La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui al presente articolo delle N.d.A. e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 24,25, 26 e 27 dell'allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006.

5. Strutture di vendita

5.1 Nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo, di quanto previsto all'art. 23 dell'Allegato A alla D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006, ed ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante, sono consentiti:

a) esercizi di vicinato: all'interno ed anche esternamente all'addensamento A, purché compresi in ambiti già edificati, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici;

b) medie strutture di vendita e medi centri commerciali: consentiti esclusivamente nell'addensamento A1 commerciale, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici.

6. Abilitazione di attività commerciali

6.1 Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 dell'allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006.

6.2 Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'articolo 28 dell'allegato A sopraccitato.

6.3 Tutti gli interventi di carattere commerciale finalizzati all'inserimento di nuove attività o al miglioramento di quelle esistenti dovranno risultare coerenti con le disposizioni dettate dal P.R.G.I. e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi in genere ed in modo particolare per quelli ammessi sui tessuti edilizi compresi nella perimetrazione A1 anche a tutela del patrimonio storico documentario e con le prescrizioni dell'art. 24 della L.R. 56/77. Fatte salve eventuali più specifiche disposizioni dettate dalla disciplina regionale per il commercio; la verifica di tale coerenza è effettuata, in sede di istruttoria, dalle competenti strutture comunali.

6.4 Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.

7. Condizioni per l'insediamento di attività commerciali

7.1 Incentivi

Per il potenziamento dell'offerta commerciale esistenti alcuni tipi di attività possono essere ritenuti prioritari rispetto ad altri, in rapporto ai fabbisogni stimati della comunità locale. Pertanto la richiesta di attivazione e nuovo inserimento di tali funzioni prioritarie potrà essere agevolata dall'Amministrazione Comunale mediante l'individuazione di mirati incentivi di natura economica da prevedere, in sede attuativa, in apposito atto convenzionato.

Allo stesso modo, per promuovere il potenziamento e la riqualificazione strutturale, formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione o ampliamento delle superfici commerciali, condizionando tale incentivo alla sostituzione o

riqualificazione di aperture e serramenti o altre strutture prospettanti su vie pubbliche, ritenuti inadeguati nei confronti delle preesistenze caratterizzanti il valore documentario ed ambientale del tessuto edilizio.

7.2 Medie strutture

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato dell'Addensamento A1, anche di medie strutture di vendita secondo le quantità ammesse dalla Tabella di Compatibilità Territoriale riportata, potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, interrati, primi piani) purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.

Analogamente è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegati e privi di vincoli e di servitù di terzi.

In ogni caso l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio e sociale circostante; è facoltà della Commissione Edilizia e del Servizio Tecnico Comunale subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.

7.3 Interventi in aree di recupero del PRG ed in ambiti di vincolo paesaggistico

Tutte le parti del tessuto edilizio storico e consolidato sono ritenute compatibili con l'inserimento di nuove attività commerciali. Tuttavia, tenuto conto della presenza di ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario-ambientale, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con gli edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico-documentario-ambientale dal P.R.G.I., è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o in contrasto con il pubblico decoro. Nel valutare caso per caso il Servizio Tecnico comunale e la C.E. potranno subordinare l'attuazione di attività ritenute particolari a permesso convenzionato, per la definizione di eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle delle presenti norme. Inoltre interventi di nuovo inserimento o di riqualificazione dell'esistente, particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, potranno essere subordinati a specifico parere della Soprintendenza ai beni architettonici e/o delle commissioni paesaggistiche locali.

7.4 Incompatibilità

Sono escluse dal possibile inserimento nell'Addensamento commerciale A1 tutte le attività oggettivamente moleste e tutte quelle ritenute dalla C.E. incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza.

Inoltre è facoltà dell'Amministrazione Comunale non ammettere l'inserimento di nuove attività con superfici rilevanti, anche se ancora comprese nei limiti dimensionali di cui alla tabella riportata relativa alla compatibilità territoriale, in ambiti edilizi ritenuti impropri per eccessiva frammentazione delle unità immobiliari, per problemi legati all'accessibilità o alle necessità di parcheggio dell'utenza, e più in genere per possibile contrasto con l'assetto delle strutture edilizie esistenti.

7.5 Prescrizioni tipologico formali

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti dovrà garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali

adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.

In particolare nella ristrutturazione delle strutture dei prospetti su spazi pubblici e nella sostituzione dei serramenti, infissi ed elementi compositivi pertinenti alla facciata, devono essere utilizzati tipologie, proporzioni formali e materiali propri della tradizione costruttiva locale, definendone le componenti mediante confronto con le analoghe caratteristiche degli edifici circostanti e fronteggianti.

Le aperture delle vetrine in particolare dovranno essere dimensionalmente coerenti con la cadenza compositiva e le dimensioni di quelle degli edifici preesistenti caratterizzanti l'ambiente costruito. In assenza di Piano del Colore i colori dei materiali da utilizzare nelle finiture di prospetti esterni, androni, cortili, insegne, tende, ecc. dovranno essere precisati negli atti di progetto e potranno essere meglio definiti su parere della C.E. e dell'Ufficio Tecnico, in sede di procedimento autorizzativo. E' escluso l'utilizzo di serramenti in alluminio anodizzato, in acciaio inox e di ogni altro materiale che per forma e colore prefiguri un forte ed improprio impatto ambientale.

Relativamente alle insegne, sono da privilegiare quelle su lamiera verniciata e decorata, con caratteri formali e scritte derivanti dalla tradizione locale.

Pur risultando da privilegiare le forme compositive, i materiali e i colori propri della tradizione locale, non sono da escludere a priori interventi caratterizzati da elementi di contrasto con la stessa, dotati di forte valenza progettuale e tali da costituire un nuovo elemento architettonico di eccellenza ed un segno tipologico caratterizzante; interventi di tal tipo, se prossimi ad edifici vincolati o definiti di pregio storico dal P.R.G.I., sono sottoposti al parere della Soprintendenza ai beni architettonici e/o della commissione paesaggistica locale.

7.6 Parcheggi

L'inserimento di ogni nuova attività commerciale ed il sostanziale potenziamento di quelle esistenti deve essere accompagnato da attenta valutazione dei fabbisogni di spazi per la sosta e il parcheggio, determinati dalla possibile utenza.

Si applicano quindi le prescrizioni in materia, degli artt. 21 e 26 della L.R. 56/77, nonché degli artt. 25 e 26 della D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006 che si intendono qui integralmente riportate.

In ogni caso, ad eccezione degli esercizi di vicinato, l'assenza di corretta accessibilità per l'utenza e per l'approvvigionamento delle merci, nonché l'impossibilità di reperire spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle dimensioni minime necessarie, determinano l'inammissibilità dell'intervento.

Qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime necessarie di parcheggio pubblico (ad eccezione degli esercizi di vicinato) è ammessa la monetizzazione delle stesse unicamente nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire della presenza nei dintorni, e comunque in un raggio di distanza compatibile con le esigenze dell'utenza, di un'area già destinata a parcheggio pubblico di dimensioni tali da soddisfare sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata, sia gli standard richiesti dal nuovo intervento.

Titolo V - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO

ART. 73 - AREE AGRICOLE PROPRIE COMPRESI GLI AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE, FLUVIALE, IDROGEOLOGICA

1. TIPOLOGIA DELLE AREE

Aree utilizzate ai fini agricoli, con i relativi insediamenti aziendali. Aree collinari boscate, incolti. In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento delle possibilità operative delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con i vincoli esistenti o futuri. Non sono ammessi impianti di nuove aziende agricole_anche in ragione dei notevoli vincoli ambientali e geologici_

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Con riferimento alle specificazioni dell'art. 14 sono ammesse le destinazioni: ; Agricola (a1, a2, a3,), Residenziale (r1, r3, r4); servizio pubblico (s)

Non sono ammessi gli allevamenti di tipo industriale.

3. ATTUAZIONE DELLE AREE

Le previsioni del P.R.G.I. in tali aree si attuano con titoli abilitativi diretti.

Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n.352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n.27 e 23 agosto 1982, n.18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n.63 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Il rilascio dei titoli abilitativi all'attività edilizia per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato a tutte le condizioni, atti di impegno ecc. previsti all'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sono ammessi tutti i tipi di intervento previsti dall'art. 17, meno la Ristrutturazione urbanistica ed il Nuovo impianto urbanistico, compatibilmente ai vincoli di qualsiasi tipo presenti sul territorio ed alle prescrizioni relative alle varie classi di rischio geologico-idraulico per cui si rimanda allo specifico art. 53 delle presenti norme.

In particolare sono ammessi:

- L'incremento della S.U. abitabile esistente, alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione 2008 del PRG, di abitazioni rurali in misura non superiore al 20% concessa una tantum anche in eccedenza alla densità fondiaria ammissibile: 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti;

Sul patrimonio edilizio abitativo esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi i tipi di intervento previsti dall'art. 17, con l'esclusione degli interventi di completamento e nuovo impianto, di Ristrutturazione urbanistica e di Nuovo impianto urbanistico. Gli interventi di completamento, ampliamento e cambio di destinazione d'uso,

per gli usi consentiti in zona, sono ammessi fino alla concorrenza dell'incremento massimo del 20%, concesso una tantum, della S.U. abitabile esistente alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione 2008 del PRG; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Per omogeneità con la norma della L.R. 56/77, art. 25 si esprimono gli indici come indici di fabbricabilità fondiari - If -(in mc/mq)

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

a) terreni a colture protette in serre fisse:

mc 0,06 per mq;

b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:

mc 0,05 per mq;

c) terreni a colture legnose specializzate:

mc 0,03 per mq;

d) terreni a seminativo ed a prato:

mc 0,02 per mq;

e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola): 30% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza dell'insediamento aziendale.

H = 8,0 m.

6. Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 10% dell'intera superficie utilizzata; non è ammesso il trasferimento della cubatura propria dei terreni di cui alla lettera a) del comma precedente.

7. LIMITAZIONI OPERATIVE

Non saranno ammessi locali interrati o seminterrati *sotto il piano di campagna attuale*.

La sistemazione esterna del terreno non potrà prevedere riporti eccedenti l'altezza massima di 1,50 m dal piano di campagna originario ed il profilo del terreno sistemato dovrà essere raccordato verso i confini con le seguenti modalità:

- la quota del terreno sistemato non ecceda il piano medio della banchina stradale, sui lati verso le strade esterne, pubbliche o private;
- la quota del terreno sistemato non ecceda l'altezza massima di 0,50 m dal piano di campagna originario lungo gli altri confini muniti di recinzione;
- la quota del terreno sistemato coincida con quella del piano di campagna originario lungo i confini non muniti di recinzione;
- le acque meteoriche devono essere convogliate e smaltite secondo quanto prescritto al successivo 10° comma e non interferire con le proprietà pubbliche e private confinanti.

I PT o seminterrati, conseguenti al riporto di terreno, aventi il piano di calpestio a quota inferiore ai 2,00 m sopra il piano di campagna attuale non dovranno prevedere usi di abitazione permanente ma saranno destinati a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, vani tecnici ecc.

Nelle aree con classe di rischio IIIa l'operatività edilizia è limitata ai sensi dell'art. 29 e 30 delle N.d.A. del PAI e dall'art. 53 delle presenti norme

8. PRESCRIZIONI per gli edifici esistenti:

Anche al fine di minimizzare i rischi e l'entità di danni in caso di eventi alluvionali eccezionali, per le unità abitative dei proprietari e di custodia esistenti è concesso spostare tutti gli ambienti abitabili del P.T., salvi gli ingressi-scale-negozi e simili, a parità di volumi o di Sul, in nuove strutture al 2° p.f.t e/o con la costituzione di un piano sottotetto abitabile. I locali al P.T. devono allora essere dismessi dall'uso abitativo e destinati a locali dell'attività produttiva ed accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, vani tecnici ecc.

9. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Pur prendendo atto che la situazione vincolistica delle aree agricole è di grave incidenza sull'operatività delle aree stesse e che di fatto non esistono insediamenti di strutture agricole di rilievo, si riportano le precisazioni correnti per le aree agricole di possibile utilità normativa per particolari siti che con la minimizzazione dei rischi siano eventualmente sollevati dai vincoli attuali (aree in classe II con retino verticale sulla carta di sintesi) o nel caso di interventi comunque ammissibili in base alla normativa PAI.

9.1 Gli allevamenti in genere, compresi gli ampliamenti, e prevedenti più di 20 capi grandi (bovini) o 500 capi piccoli (polli, conigli, ecc.) dovranno distare non meno di 300 mt. dalle abitazioni circostanti di altre proprietà facenti almeno parte di un nucleo abitato.

9.2 Nell'eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a mt. 20 elevati a 30 nel caso di porcili.
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di 50 m e di 20 m dalle abitazioni.

9.3 E' ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

9.4 La realizzazione di bassi fabbricati o di tettoie, esclusivamente al servizio e su aree di pertinenza di abitazioni esistenti, da parte di soggetti non compresi nell'elenco di cui al precedente 3° comma è ammessa fino alla concorrenza massima di 60 mq di superficie coperta concessi una tantum.

9.5 Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera.

9.6 Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti al servizio di abitazioni uni-bifamiliari quali: gioco bocce, tennis, piccole piscine, ecc.

9.7 E' ammessa la costruzione di edifici per ricovero attrezzi nelle sole aree con coltura in atto a vigneto o frutteto che abbiano una superficie minima di 500 mq, purché la superficie coperta di tali manufatti non ecceda i mq 12,00 con altezza massima al colmo di m 4.00 e pendenza di falda del 35%, ed essi siano realizzati con materiali tradizionali e copertura in coppi laterizi rossi.

9.8 Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'articolo n° 25 della Legge Regionale n° 56/77, e successive integrazioni

ART. 74 - AREA NR (NUCLEO RURALE CASCINA PRAIE)**1. TIPOLOGIA DELL'AREA**

La presente area ha caratteristiche intermedie fra le aree agricole proprie e le aree dei vecchi nuclei di antico impianto, in quanto pur nel contesto delle tipologie agricole l'area non è più usata da strutture agricole attive ma è sede di residenze anche non rurali. L'area è classificata in classe d'uso IIIb4 per cui in applicazione delle prescrizioni della Circ. N 7/LAP e della successiva Nota Tecnica anche in seguito alla realizzazione di opere di sistemazione, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Con riferimento alle specificazioni dell'art. 14 sono ammesse le destinazioni: Residenziale (r1, r4); Agricola (a1, a2, a3); Produttiva (p1) Per tutte le destinazioni gli usi sono limitati al rispetto delle superfici attuali destinati ad usi omologhi senza incremento della Sul salvo che per adeguamento igienico-funzionale.

Per tale area valgono di norma le disposizioni di cui all'art. 73 relative alle aree agricole proprie con le limitazioni e le disposizioni integrative seguenti:

Non sono ammessi:

- la nuova definizione di unità abitative eccedenti quelle esistenti;
- l'allevamento di bovini, ovini-caprini ed avicunicoli se non per produzione proporzionata ai fabbisogni alimentari delle famiglie residenti.
- nuovi impianti di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti il livello aziendale.
- nuove attività produttive extra agricole di qualsiasi tipo salvo quelle attualmente esistenti in capo agli attuali occupanti o loro aventi causa.

Sono confermati e ammessi:

- gli usi residenziali attuali e quelli produttivi degli operatori residenti;
- la sostituzione, in tutto o in parte, delle destinazioni attuali con l'originaria destinazione agricola propria.

3. ATTUAZIONE DELLE AREE

Le previsioni del P.R.G.I. in tale area si attuano con titoli abilitativi diretti

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, integrazione pertinenziale, cambio di destinazione d'uso, ampliamento igienico -funzionale delle abitazioni come per le aree agricole di cui al precedente art. 73.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) non sono ammessi locali interrati o seminterrati
- b) è ammesso lo spostamento di tutti gli ambienti abitabili o destinati ad attività in atto esistenti al P.T., salve le strutture distributive, ingressi-scale e simili, a parità di volumi o di SUL, in strutture esistenti al 2° p.f.t. I locali al P.T. devono allora essere dismessi dall'uso in atto alla richiesta di intervento e destinati a locali accessori quali portici, autorimesse, ripostigli, vani tecnici ecc. con conseguente variazione catastale contestuale all'intervento.

ART. 75 - AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE -- AT**1. TIPOLOGIA DELLE AREE**

Porzioni di territorio agricolo comprese prevalentemente tra i tessuti edificati, le loro pertinenze verdi ed ambientali, ed il più vasto territorio collinare coperto da boschi; rivestono funzione di tutela paesaggistica e ambientale dei centri abitati e non sono compatibili con l'insediamento di nuove abitazioni rurali e di edifici produttivi per l'agricoltura. Vi è ammessa unicamente la conduzione agricola dei fondi.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Agricola (a), limitatamente alla conduzione dei fondi.

3. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sono ammesse unicamente opere di manutenzione, consolidamento e ripristino di eventuali manufatti esistenti, pertinenti all'attività agricola, alla viabilità campestre, al sistema irriguo e al contenimento delle scarpate, nonché opere infrastrutturali di sottosuolo che si rendano indispensabili.

4. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Le superfici territoriali delle aree agricole di cornice ambientale AT possono essere utilizzate in accorpamento, per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali secondo i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Comune, in relazione alla funzione di salvaguardia ambientale di tali contesti, può in casi specifici vietare l'accumulo permanente di materiali, impianti e prodotti connessi o derivanti dalla lavorazione agricola dei fondi.

6. L'individuazione delle presenti non costituisce a nessun titolo valore di prefigurazione all'espansione integrativa futura, né sotto il profilo urbanistico né per quanto attiene ad eventuali diritti acquisiti.

Titolo VI - AREE PER LA VIABILITÀ

ART. 76 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ E FASCE DI RISPETTO

1. Il P.R.G.I. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale esistente ed in progetto.
2. Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto pu? subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.I. in sede di progettazione esecutiva, all'interno delle aree delimitate dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Si richiama inoltre la norma di cui al precedente art. 11.
3. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite dall'Ente proprietario della strada; in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità. Le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione secondo le ampiezze previste nel presente articolo.
4. Ai sensi della classificazione delle strade come definita nell'art. 2 del D. Lgs. 30-04-92, n. 285 (nuovo codice della strada) esistono o sono previste nel territorio comunale di Salerano le seguenti tipologie di strade:
 - A : Strada di tipo A (Autostrada A5)
 - F : strade locali: altre strade urbane o extraurbane comunali e le strade vicinali come definite all'art. 3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92;
5. Si considerano pure gli accessi o strade private, distinguendole dalle strade vicinali che sono di norma individuate a catasto con sede propria, definendole come strutture viabili di accesso ad una o più proprietà private, con possibilità di uso di norma limitato agli aventi diritto e non individuate a catasto con sede propria o evidenziate soltanto con indicazione a tratteggio. Tali strade/accessi, ove di fatto aperte al pubblico passaggio, dovranno avere larghezza minima della sede come prescritta dall'art. 57 del vigente Regolamento Edilizio esclusi i soli tratti costretti su uno od ambo i lati da fabbricati o manufatti preesistenti. Nel caso di demolizione o ricostruzione di tali fabbricati o manufatti dovranno osservarsi gli arretramenti che realizzano, per il lato in oggetto, la larghezza minima prescritta per la semi-sede stradale afferente il lato stesso.

Gli accessi/strade private in aree agricole seguono il regime esistente delle servitù di passaggio in atto. Per le eventuali recinzioni vedere il successivo 9° comma punto 3).
6. Le fasce di rispetto stradale sono definite, all'atto della redazione della Revisione 2008 del P.R.G.I., dal D.P.R. 495/92 e dal D.P.R. 26/04/93 n. 147. Sono comunque salve, quando applicabili, le norme di futuri Decreti, Leggi o circolari in materia. Per quanto riferibile al territorio di Salerano valgono, in applicazione del citato D.P.R. 147/93 e, per quanto non definito dallo stesso, in forza delle presenti norme, le seguenti fasce di rispetto, misurate a partire dal confine stradale, per le nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade:
 - 1) Fuori dal centro abitato (art. 4 D.L. 285/92) nelle aree agricole, Verde privato:
 - 60 m per le strade di tipo A
 - 20 m per le strade di tipo F ad eccezione delle strade F vicinali (def. art. 3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92);
 - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;

- 2) Fuori dal centro abitato, in tutte le aree di Piano escluse le aree agricole, Verde Privato, Rr di recupero :
 - 10 m per le strade di tipo F (S.P. n. 67 e 69)
 - 6 m. per le altre strade di tipo F
 - 5 m. per le strade vicinali di tipo F;
 - 5 m. per le nuove strade di tipo F al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento, anche per i tratti interessanti aree a capacità insediativa esaurita.
- 3) All'interno del centro abitato, in tutte le aree di Piano, escluse le aree di recupero Rr e le aree per servizi pubblici:
 - 10 m per le strade di tipo F (S.P. n. 67 e 69)
 - 6 m. per le altre strade di tipo F;
 - 5 m. per le strade vicinali di tipo F;
 - 5 m. per le nuove strade di tipo F al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento, anche per i tratti interessanti aree a capacità insediativa esaurita.
- 4) Nelle aree di recupero Rr:
 - salve le indicazioni topografiche del Piano e le precisazioni future della viabilità comunale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, sia con semplice permesso che con SUE, gli ampliamenti dei medesimi, le nuove costruzioni in coerenza degli stessi, le sostituzioni edilizie, potranno rispettare l'allineamento preesistente come limite estremo della fascia di rispetto; le nuove costruzioni ammissibili, quando non siano in immediata coerenza e prosecuzione di edifici esistenti, dovranno rispettare la distanza di m. 5 dal confine di strade pubbliche. In ogni caso le aree rese libere in seguito ad arretramenti del filo di edificazione dovranno essere sistemate con decoro e destinate a parcheggio o verde privato o cedute in uso pubblico.
- 5) sono altresì prescritte le seguenti distanze:
 - In tutte le aree del Piano escluse le aree Rr di recupero:
 - per le strade private al servizio di insediamenti di cui al precedente 6° comma del presente articolo l'edificazione dovrà osservare la distanza di m 2,50 dal limite della sede di progetto delle strade private, considerando una sede stradale con larghezza di m 5,00; si dovrà rispettare perciò una distanza minima di m. 5 ($=2,50+5/2$) dall'asse stradale restando salva in ogni caso l'osservanza delle distanze minime fra edifici prescritta dalle presenti norme. Non si prescrivono fasce di rispetto per l'edificazione relativamente a quegli accessi/strade private non aperti di fatto o di diritto al pubblico passaggio, che siano interni ad aree recintate o nei quali sia esplicitamente vietato l'accesso mediante sbarramenti o specifica segnaletica, e per gli accessi e servitù in aree agricole.
 - nelle aree Rr di recupero, per gli interventi già previsti al punto 5) precedente non sono prescritte distanze dal limite delle sedi di strade private; a prescindere da quanto previsto al punto 5) precedente, nei casi di ricostruzioni totali di edifici e/o di nuove costruzioni di qualsiasi tipo, compresi gli edifici o manufatti accessori (bassi fabbricati, ecc.) si dovrà prevedere che i passaggi/strade private di qualsiasi proprietà che insistano anche parzialmente su mappali interessati dall'intervento in progetto vengano definiti nella larghezza minima di 4,00 m. liberi da edifici, manufatti e recinzioni e, nel caso dette strutture di passaggio insistano, in ampiezza trasversale, su proprietà diverse, che la stessa distanza libera, dall'asse del passaggio, sia almeno pari a 2,00 m.

- in tutte le aree di Piano non si prescrivono distanze dal limite della sede di percorsi pedonali di fatto esistenti o previsti
- 6) sono salve le eventuali maggiori distanze in applicazione del D.M. 02-04-68, n. 1444.
 - 7) Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, nelle fasce di rispetto sono ammesse le pertinenze stradali (aree di servizio ecc. come da art. 24 del D.L. 30-04-92, n. 285) ed i manufatti afferenti le opere di urbanizzazione primaria e per l'erogazione di pubblici servizi.
 - 8) Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.I. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute: a verde con piantumazioni o pavimentate o conservate allo stato di natura o coltivate.
 - 9) Norme particolari per le aree con edificazione preesistente in zone residenziali e produttive:
 - In tutte le aree di Piano la realizzazione di sopraelevazioni ammissibili di fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), potrà avvenire, per i lati verso strade e spazi pubblici comunali, al filo delle strutture del piano inferiore salva l'osservanza del minimo di m 10,00 dalle pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sul lato opposto della strada;
 - gli ampliamenti minimi funzionali ammessi una tantum coerenti ai fabbricati esistenti e quelli con ampiezza non eccedente la misura del 50% del fronte verso strada dell'edificio preesistente nonché i bassi fabbricati accessori anche non coerenti il fabbricato principale, se latistanti a strade comunali, dovranno osservare nei confronti di dette strade una distanza non inferiore a quella che il fabbricato principale presenta dalla strada nel punto di connessione con il manufatto da costruire.
 7. Nelle fasce di rispetto è ammessa la esecuzione di recinzioni, nel rispetto del D.P.R. 26-04-93, n. 147 e come di seguito stabilito.
 8. La tipologia, dimensioni, altezza delle recinzioni sono contenute all'art. 52 del R.E.
 9. Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di recinzioni di qualsiasi natura e consistenza, non saranno inferiori a:
 - 1) Fuori dal centro abitato:
 - 5 m per le strade di tipo A (autostrada A5)
 - 3 m. per le strade di tipo F in aree agricole e Verde Privato;
 - 1 m. per le strade di tipo F vicinali in aree agricole e Verde Privato;
 - 1,5 m. per le strade di tipo F ed F vicinali in aree di Piano escluse le agricole, Verde Privato ed Rr;
 - a filo del marciapiedi, per il solo lato in cui è previsto, per le nuove strade di tipo F al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto.
 - in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F nelle aree di Piano Rr di recupero; quando l'allineamento non sia praticabile in quanto non preesistano strutture cui allinearsi si dovrà rispettare la distanza di 1,0 m;
 - 2) All'interno del centro abitato:
 - 1,5 m. per le strade di tipo F ed F vicinali in qualsiasi area di Piano escluse soltanto le aree Rr;

- a filo del marciapiedi, per il solo lato in cui è previsto, per le nuove strade di tipo F al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto
 - in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F nelle aree di Piano Rr ; in ogni caso, in assenza di vincoli specifici, le recinzioni saranno ammissibili a filo del confine stradale;
- 3) Per gli accessi o strade private aperte di fatto al pubblico passaggio, di cui al precedente 5° comma:
- all'esterno dei centri abitati ed all'interno dei centri abitati escluse le aree Rr di recupero: m 0,50 dal limite della sede stradale
 - nella aree Rr di recupero: non sono prescritte distanze dal limite della sede stradale.
- 10.** In tutte le aree di Piano il Comune potrà richiedere per le recinzioni e per i fili dei fabbricati in ampliamento o nuova costruzione, in corrispondenza degli incroci, uno smusso o curvatura della linea di recinzione o di edificazione cosicché tali linee restino allineate o tangenti alla base del triangolo definito con due lati di m. 3,00 stesi sulle linee concorrenti nello spigolo da smussare.
- 11.** Tutte le succitate norme di distanza di edifici e di recinzioni dalle strade, interpretanti a livello locale le norme nazionali contenute nel D. LGS. 30-04-92 n. 285 e D.P.R. 26-04-93, n. 147, valgono in quanto non in contrasto con quelle dei decreti succitati e/o di eventuali future norme in materia emanate a livello nazionale, regionale o provinciale che prevarranno perciò sulle presenti norme locali.
- 12.** Resta inteso che le norme che si riferiscono ai "centri abitati", si applicano nel tempo con riferimento alla delimitazione dei centri abitati in vigore al momento dell'applicazione della norma stessa, a prescindere da indicazioni cartografiche di Piano.
- 13.** Si applicano altresì le altre norme del D.P.R. 495/92 art. 26 per quanto riguarda impianto di alberi, siepi vive e recinzioni di altezza non superiore ad 1 m. (con cordolo di altezza massima di 30 cm).
- 14.** Si richiamano ancora tutte le norme applicabili del D.L. 285/92 ed in particolare, oltre a quanto già citato, il Titolo II "Della Costruzione e tutela delle strade" ed in particolare gli art. 13-14-15-16 e s.m.i.-17 (fasce risp. curve fuori dai centri abitati) - 18 (fasce di risp. ed aree di visibilità nei centri abitati) -19-20-21-22 (accessi e diramazioni)-24 (pertinenze) 26-27-28 (autorizzazioni e concessioni) -29-30 (muri sostegno) -31 (manutenzione ripe).
- 15.** Nelle fasce di rispetto stradale sono pure ammesse, con le stesse distanze minime delle recinzioni, muri di sostegno conseguenti alla sistemazione dei terreni finitimi realizzati con altezze non eccedenti i m. 2,50 salvo che il muro sia finalizzato al sostegno di una scarpata, dislivello o muro preesistente da rinforzare o ricostruire per cui dovrà essere previsto con l'altezza commisurata alla funzione. Sono salve le eventuali prescrizioni più restrittive del D.L. 285/92 o del D.P.R. 495/92.
- 16.** Le opere di recinzione e di sostegno da realizzarsi lungo i cigli delle strade di proprietà sovracomunale dovranno ottenere il N.O. preventivo dell'Ente proprietario della strada.
- 17.** Il P.R.G.I. definisce di massima i tipi delle sedi stradali urbane in progetto nelle seguenti categorie di ampiezza, dimensionate avendo presenti le tabelle e prescrizioni di cui al D M. Infr. e tras. 05.11.2001
- strade veicolari di tipo "a":
carreggiata: m 2,75+2,75+banchine: 0,5+0,5 + 1,50 di marciapiedi = 8,00 m;
 - strade veicolari: tipo "b":

- carreggiata: m 2,75+2,75+ banchine; 0,5+0,5 = 6,50 m;
- strade veicolari: tipo "c": carreggiata: m 5,00
 - in mancanza di indicazioni sulle tavole si intendono:
 - di tipo "b" tutte le strade di nuova costruzione o in ampliamento interessanti aree di completamento e nuovo impianto:
 - In mancanza di indicazioni sulle tavole si intendono di tipo "c" le caratteristiche di progetto di tutte le nuove strade comunali extraurbane e degli adeguamenti funzionali delle stesse. Le operazioni aventi per riferimento i confini di strade comunali dovranno considerare una posizione virtuale del confine posizionato a 2,50 m dall'asse della strada;
 - percorsi esclusivamente pedonali: m 2,00 minimi
 - strade vicinali e private aperte al transito: come per le strade private definite dall'art. 57 del R.E.

*****.

INDICE

PARTE PRIMA: NORME GENERALI	2
<u>Titolo I - FINALITÀ, CONTENUTI E D'ELABORATI DEL PIANO</u>	2
ART. 1 - FINALITÀ, CONTENUTI, ARCO TEMPORALE DI PREVISIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.	2
ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G. REVISIONE 2008	2
<u>Titolo II - GESTIONE ED ATTUAZIONE DEI P.R.G.I.</u>	4
ART. 3 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.I. TITOLI ABILITATIVI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	4
ART. 4 - IL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	5
ART. 5 - NORME GENERALI PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA E NORMATIVA TECNICA	5
ART. 6 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE E PER LA DIA	6
<u>TITOLO III - NATURA DELLE NORME E DEFINIZIONI</u>	8
ART. 7 - NATURA DELLE NORME	8
ART. 8 - DEFINIZIONI: PARAMETRI URBANISTICI	8
ART. 9 - DEFINIZIONI: PARAMETRI EDILIZI	9
ART. 10 - DEFINIZIONI: OPERE DI URBANIZZAZIONE	10
ART. 11 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	11
ART. 12 - CAPACITÀ INSEDIATIVA	11
ART. 13 - AREE DI PARCHEGGIO	12
<u>Titolo IV - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO e DEGLI INTERVENTI</u>	15
ART. 14 - CLASSE E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	15
ART. 15 - DESTINAZIONI D'USO	15
<u>Titolo V - TIPI DI INTERVENTO</u>	17
ART. 16 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	17
ART. 17 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	19
ART. 18 - MANUTENZIONE ORDINARIA	20
ART. 19 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	20
ART. 20 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	21
ART. 21 - RESTAURO	21
ART. 22 - RISANAMENTO CONSERVATIVO	21
ART. 23 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	23
ART. 24 - RISTRUTTURAZIONE PARZIALE - A	23
ART. 25 - RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE - B	25
ART. 26 - INTERVENTI SU EDIFICI RECENTI O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI	25
ART. 27 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	25
ART. 28 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE VINCOLATA	26
ART. 29 - RIQUALIFICAZIONI FORMALI E STRUTTURALI	26
ART. 30 - AMPLIAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE	26
ART. 31 - INTEGRAZIONE PERTINENZIALE	27
ART. 32 - SOSTITUZIONE EDILIZIA	27
ART. 33 - DEMOLIZIONE E/O SOSTITUZIONE EDILIZIA DI FABBRICATI ACCESSORI	27
ART. 34 - AMPLIAMENTO DI EDIFICI CON AUMENTO DEL CARICO INSEDIATIVO	27
ART. 35 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	28
ART. 36 - RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI A SCOPO RESIDENZIALE	28
ART. 37 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI	28
ART. 38 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	28
ART. 39 - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO E/O NUOVO IMPIANTO	29
ART. 40 - INTERVENTI RELATIVI A FABBR. ACCESSORI: BASSI FABBRICATI - AUTORIMESSE-	29
ART. 40bis - INTERVENTI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE (art. 14 della L.R. n 20 del 14.07.2009)	31

<u>Titolo VI - DISTANZE DA EDIFICI E CONFINI</u>	32
ART. 41 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI E DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	32
ART. 42 - DISTANZE NEI CASI DI AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI	33
<u>TITOLO VII - VINCOLI FUNZIONALI SOVRAORDINATI</u>	34
ART. 43 - VINCOLI FUNZIONALI SOVRAORDINATI - AREE DI RISPETTO	34
ART. 44 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO	36
ART. 45- OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI	36
ART. 46 - ACCESSI CONTROLLATI	37
ART. 47 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE	37
<u>Titolo VIII - VINCOLI DI TIPO AMBIENTALE, MONUMENTALE, DI PREGIO STORICO-DOCUMENTARIO E DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA</u>	38
ART. 48 - AREE DI VERDE PRIVATO	38
ART. 49 - AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE (AT)	38
ART. 50- EDIFICI SINGOLI CON VINCOLO MONUMENTALE	38
ART. 51 - EDIFICI DI PREGIO STORICO-DOCUMENTARIO CON VINCOLO DI PRG	39
ART. 52- BENI CULTURALI ED AMBIENTALI E PROCEDURE RELATIVE	39
ART. 53 - VINCOLI DI RISCHIO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO	40
<u>TITOLO IX- ALTRE DESTINAZIONI ED INTERVENTI</u>	43
ART. 54 - FABBRICATI DESTINATI AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA-DISTR. CARB.	43
ART. 55 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO	43
ART. 56 - RECINZIONI	43
<u>Titolo X - NORME FINALI</u>	43
ART. 57 - DEROGHE	45
ART. 58 - NORME IN CONTRASTO	45
PARTE SECONDA: NORME SPECIFICHE DELLE AREE NORMATIVE	46
<u>Titolo I- AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI</u>	46
ART. 59 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI	46
ART. 60 - VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE	46
<u>TITOLO II - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI</u>	47
ART. 61 - INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - DISPOSIZIONI GENERALI	47
ART. 62 - AREE RESIDENZIALI DI RECUPERO - Rr	48
ART. 63 - AREE RESIDENZIALI DI RECUPERO - MODIFICAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO ...	51
ART. 64 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA -- Re	52
ART. 65 - AREE DI PIANI ESECUTIVI ATTUATI -- Rp	53
ART. 66 - AREE A VERDE PRIVATO -- VP	53
ART. 67 - AREE DI COMPLETAMENTO - Rc	54
ART. 68 - AREE DI NUOVO IMPIANTO	56
<u>TITOLO III - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI</u>	60
ART. 69 - AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO	60
ART. 70 - AREE DI IMPIANTI ESISTENTI NON CONFERMATI	63
ART. 71 - AREE RESIDENZIALI SPECIALI -- RS	63
<u>Titolo IV- NORME PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA</u>	66
ART. 72 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA	66
<u>Titolo V - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO</u>	70
ART. 73 -AREE AGRICOLE PROPRIE COMPRESI GLI AMBITI DI SALVAGUARDIA	70
ART. 74 - AREA NR (NUCLEO RURALE CASCINA PRAIE)	73
ART. 75 - AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE - AT	74
<u>Titolo VI - AREE PER LA VIABILITÀ</u>	75
ART. 76 -AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ E FASCE DI RISPETTO	75

A **USO DEL SUOLO - PROGETTO**
SITUAZIONE GENERALE

Comune di SALERANO CAN.SE

SUBAREE / COMUNE		SALERANO		
S.T.		ha	215,00	
AREE PER LA VIABILITA'	strade veicolari	ha	6,00	
	TOTALE	ha	6,00	
	% di S.T.	%	2,80	
AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE	verde elementare	ha	0,53	
	servizi pubblici (SP) (istr. ed int. com.)	ha	0,97	
	verde - gioco - sport (V)	ha	0,82	
	parcheggi (P)	ha	0,42	
	TOTALE aree a livello comunale	ha	2,75	
	% di S.T.	%	5,37	
AREE PER USO INSEDIATIVO	RE SI DEN ZIA LI	RECUPERO	ha	5,15
		C.I.E.	ha	1,45
		C./N.I.	ha	5,19
		Rs	ha	1,84
		TOTALE	ha	19,66
		% di S.T.	%	9,14
USO INSEDIATIVO	PRO DUT TIVE	C	ha	1,03
		terziario	ha	--
		TOTALE	ha	1,79
		% di S.T.	%	0,5
		TOTALE GENERALE (res. + prod.)	ha	20,73
		% di S.T.	%	9,97
AREE AGRICOLE	TOTALE		ha	184,80
	% di S.T.		%	85,59
CAPACITA' INSEDIATIVA	1	abitanti esistenti	n.	543
	2	capacita' insediativa aggiuntiva	n.	233
	3	TOTALE	n.	776
	4	% di 2 su 1	%	42,91
	5	incred. ab. in zone di complet./esp. (39+96)	n	135
	6	% di 5 su 1		24,86

B USO DEL SUOLO - PROGETTOComune di **SALERANO Can.se****AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE**

A R E E	URB. 1°			URBANIZZAZIONE SECONDARIA									URB. INDOTTA			TOTA LE GENE RALE
	VERDE / PARCH. DI QUARTIERE			ISTRUZIONE			INTERESSE COMUNE			VERDE-GIOCO-SPORT			PARCHEGGI PUBBLICI			
	VERDE mq.	PARCH. mq.	TOT. mq.	ESIST. mq.	PREV. mq.	TOT. mq.	ESIST. mq.	PREV. mq.	TOT. mq.	ESIST. mq.	PREV. mq.	TOT. mq.	ESIST. mq.	PREV. mq.	TOT. mq.	mq.
1							1210	0	1210							1.210
2							80	0	80							80
3							1375	0	1375							1.375
4							800	0	800							800
5								0		345	0	345		0		345
6								0		4820	0	4820		0		4.820
7							1000	2.070	3070		0	0	0	0	0	3.070
8								0		510	0	510		0		510
9							415	0	415		0			0		415
10								0		0	895	895		0		895
11								0		0	745	745		0		745
P1													120	0	120	120
P2													820	0	820	820
P3													82	0	82	82
P4													420	0	420	420
P5													380	0	380	380
P6													35	0	35	35
P7													250	0	250	250
P8													445	0	445	445
P9													325	0	325	325
Rp1	1600	360	1960									1600		360	360	3.920
Rn1	216	90	306									216		90	90	612
Rn2	150	63	213									150		63	63	426
Rn3	55	23	78									55		23	23	156
Rn4	156	65	221									156		65	65	442
TOT.	2.178	601	2.778	0	0	0	4.880	2.070	6.950	5.675	1.640	9.492	2.877	601	3.478	22.698

C USO DEL SUOLO - PROGETTO

Comune di SALERANO CAN.se

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (con adeguamenti ex-officio)

Z. T. O.	Nom e A R E A	Cla sse in ter ven to	STATO DI FATTO			PROGETTO										TOT. ABI TAN TI		
			SUP. Fond. utiliz.	SUL mc.	ABI TA NTI n.	SUP. territo riale mq.	SUP. fond. libera mq.	PARAMETRI					P r o c e d u r e	T i p o l o g i e	CAPACITA' INSEDIATIVA		n.	
								UT	UF	RC	H	P F T			VOL. vani			ABIT. n.
								mq mq.	mq .mq.	%	m.	n.						
A	RR1	R	48.000	72.100	288	45.200	v. N.d.A.							v 77	77	365		
A	RR2	R	3.500	1.200	5	4.250	v. N.d.A.									5		
-			-	-	-	-	+ 21 stanze. in abit non occupate							v 21	21	21		
C	RE1	CIE	4.170	4.131	12	4.170	v. N.d.A. Art 64									12		
C	RE2	CIE	1.470	936	3	1.470	v. N.d.A. Art 64									3		
C	RE3	CIEI	1.550	1.182	6	1.550	v. N.d.A. Art 64									6		
C	RE4	CIE	1.163	1.008	4	1.163	v. N.d.A. Art 64									4		
C	RE5	CIE	1.005	1.740	4	1.005	v. N.d.A. Art 64									4		
C	RE6	CIE	627	315	3	627	v. N.d.A. Art 64									3		
C	RE7	CIE	840	1.000	4	840	v. N.d.A. Art 64									4		
C	RE8	CIE	1.090	350	2	1.090	v. N.d.A. Art 64									2		
C	RE9	CIE	780	1.449	4	780	v. N.d.A. Art 64									4		
C	RE10	CIE	1.510	850	4	1.510	v. N.d.A. Art 64									4		
C	RE11	CIE	5.240	3.100	11	5.240	v. N.d.A. Art 64									11		
C	RE12	CIE	1.650	1.200	7	1.650	v. N.d.A. Art 64									7		
C	RC1	C	911	273	5	2.570	1.659	-	0,30	30	9,5	2+	d	i	498	7	12	
C	RC2	C	-	-	-	946	946	-	0,30	30	9,5	2+	d	i	284	4	4	
C	RC3	C	400	120	-	990	590	-	0,30	30	9,5	2+	d	i	177	2	2	
C	RC4	C	3.400	850	9	9.454	6.054	-	0,25	30	9,5	2+	d	i	1.514	20	29	
C	RC5	C	640	160	3	2.440	1.800	-	0,25	30	9,5	2+	d	i	450	6	9	
C	RP1	CIE	30.180	17.100	99	30.180	-	N.d.A art. 65							-	-	99	

