

REGIONE PIEMONTE



CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO

COMUNE DI FIORANO CANAVESE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE n. 1/2018

(Variante parziale ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

NORME DI ATTUAZIONE

Allegato alla Deliberazione
divenuta esecutiva in data

n° del

IL PROGETTISTA
Arch. Giovanni RESSIA

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Geom. Simone VIVIAN

IL SINDACO
Lamberto MARCHESIN

IL SEGRETARIO COM. : per copia conforme

Data:

NOTA INIZIALE

Nota relativa alle variazioni introdotte con al Variante parziale n. 1/2018.

Le norme originali trasmesse in Regione Piemonte per l'approvazione della Revisione 2010 vigente sono state corrette ed integrate con le modificazioni ex-officio contenute nella D.G.R. n.26-3043 del 14.03.2016 di approvazione della Revisione 2010 del PRG.

Con la presente variante, con l'intento di rendere più agevole l'individuazione delle modificazioni introdotte si evidenziano:

- le parti stralciate con carattere piccolo ~~barrate~~;
- le parti aggiunte con carattere **grassetto**.

Con l'approvazione definitiva della presente Variante n. 1/2018, sia le presenti note così come l'evidenziazione formale delle aggiunte (caratteri in grassetto e barrati), potranno essere eliminate dal testo senza ulteriori formalità salva l'integrità sostanziale dello stesso.

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

1. La presente Revisione Generale 2010 del P.R.G., 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.C. 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. 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 il Piano Regolatore Generale Comunale. 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 P.R.G. stesso.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G REVISIONE 2010

1. La Revisione modifica tutti gli elaborati del vigente PRG 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. D: Nucleo centrale: analisi del patrimonio edilizio
 - 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 : Area di insediamento commerciale sc. 1: 2.000
 - Tav. 5 : Area Centro Storico: tipi di intervento sc. 1: 1.000
 - Tav. 6 : Assetto generale con sovrapposizione della carta di sintesi sc. 1: 5.000
 - Tav. 7 : Beni soggetti ad usi civici sc. 1: 5.000
 - III - Testi
 - Relazione illustrativa ed allegati
 - Relazione illustrativa delle modificazioni apportate in seguito alle determinazioni comunali in merito alle osservazioni della Direzione Regionale Programmazione Strategica
 - Norme di attuazione
 - Elaborati relativi alla V.A.S.: Rapporto Ambientale e Piano di monitoraggio

(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 integ.

-
- Relazione finale sul processo di V.A.S.
 - Scheda quantitativa dei dati urbani
 - Relazione geologica con documenti grafici allegati e Carta di sintesi
 - Relazione di compatibilità acustica
2. Nelle presenti Norme di Attuazione la Variante di Revisione 2010 del P.R.G. quando non menzionata come tale, sarà anche indicata semplicemente come P.R.G., 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 articolo non hanno contenuto prescrittivo

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

ART. 3 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. 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. 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;
 - 4) piani per Insediamenti Produttivi (PIP), di cui all'art. 42 della L.R. 56/77;
 - 5) piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (PEC) 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.
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.
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, ove adottato, 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. Le aree per servizi a verde e parcheggi di quartiere, anche quando non individuate all'interno delle singole aree, dovranno comunque essere previste, in fase di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi, con le dimensioni minime dedotte dalla potenziale capacità insediativa dell'area tramite l'applicazione degli standard di cui al successivo comma del presente articolo. 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 alle aree per servizi, le stesse dovranno essere individuate in ambiti di buona fruibilità, con la più

opportuna collocazione all'interno dell'area, considerando eventualmente anche la situazione insediativa delle aree limitrofe.

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, in proprietà pubblica o in uso pubblico (urbanizzazione primaria di quartiere ai sensi dell'art. 51 della LUR), poste lungo i tracciati viari esistenti o in progetto, per ogni abitante insediabile calcolato ai sensi del successivo art. 12 (Capacità insediativa) delle presenti Norme, nella misura minima di:

- 2,50 mq di spazi per parcheggi, con dotazione di almeno un posto auto di 10,00 mq netti per unità abitativa più eventuali spazi di manovra;
- 6,00 mq di aree a verde elementare di quartiere, anche integrato, con funzione di arredo urbano, con le aree di parcheggio.

In particolare, fermo restando quanto sopra prescritto per le aree verdi, per i parcheggi delle zone Rn si prescrive:

- la zona Rn1, contenente il parcheggio P5, sarà attuata, per ogni P.E.C. adottato, con cessione della parte dell'area P5 pertinente al P.E.C. stesso, posta in fregio alla viabilità (via Ivrea). La quota di aree a parcheggio sarà prevista con la superficie minima risultante dalla tabella B allegata alle presenti norme, eventualmente parzializzata in quota proporzionale alla superficie territoriale dei singoli P.E.C.
- la zona Rn2, contenente il parcheggio P14, sarà attuata, per ogni P.E.C. adottato, con cessione della parte dell'area P14 proporzionale alla dimensione del P.E.C. stesso. La quota di aree a parcheggio sarà prevista con la superficie minima risultante dalla tabella B allegata alle presenti norme, eventualmente parzializzata in quota proporzionale alla superficie territoriale dei singoli P.E.C.

9.1 Nelle aree di completamento Rc2, Rc4 ed Rc6, anche se non evidenziati topograficamente, devono essere previsti parcheggi in uso pubblico da realizzare in fregio alla viabilità di accesso, con la superficie pari ad 1 mq ogni 10 mc edificabili realizzabili sul lotto in oggetto; l'Amministrazione, per evitare l'eccessiva frammentazione delle aree di parcheggio risultanti, può richiedere soluzioni che tendano a configurare aree accorpate in seguito alla operatività su lotti contigui. La superficie dei parcheggi di cui sopra può comprendere la quota di parcheggi privati da realizzare all'esterno delle recinzioni come prescritto al successivo art. 13, 1° comma.

9.2 Nelle aree di nuovo impianto e comunque in occasione dell'adozione di S.U.E, 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 (S.U.E.), o tramite stipula di convenzione o

atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con titoli abilitativi diretti (convenzionati ai sensi del 5° comma art. 49 L.R. 56/77).

11. Le somme corrisposte al comune in alternativa alla cessione delle superfici destinate ai servizi pubblici sono da impiegare con le modalità precisate al comma 4bis, art. 21 della l.r. 56/77 e s.m.i.

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.C., può tuttavia essere adottato con le procedure contenute 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" nell'area del Centro Storico 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 Attività
 - Titolo III - Agibilità Degli Edifici
 - Titolo IV -Vigilanza Sulla Attività Urbanistico-edilizia, Responsabilità 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. La procedura di Segnalazione certificata di inizio attività è applicabile secondo le norme vigenti al momento dell'intervento richiesto.

ART. 6 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE E PER LA D.I.A.

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 da quelli 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 della concessione. 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 di concessione edilizia devono essere conformi ai disposti dell'art. 7 del R.E. 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, è soggetta al rilascio di concessione edilizia in variante.
8. Le variazioni essenziali ai progetti approvati, a fronte delle quali è 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. 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.
2. Nel caso generale le modificazioni di norme del Piano richiedono una variante specifica del P.R.G.
3. Fra le norme previsionali, non costituiscono varianti al P.R.G. 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., 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 emanate dalle autorità competenti 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'articolo 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 - (mq) (v. Reg. Ed., art. 17)
- 2) Superficie lorda - Sul - (mq) (v. Reg. Ed., art. 18)
- 2bis) Superficie utile netta (Sun) (v. Reg. Ed., art. 19)
- 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 - (m)
(V. Reg. Ed., art. 13, Altezza dei fronti della costruzione).
Inoltre, ai sensi e nello spirito delle istruzioni iniziali al titolo III del Regolamento Edilizio, preso anche atto delle condizioni espresse dello studio geologico allegato alla presente Variante del PRG si precisa ancora:
 - In terreni pianeggianti o ondulati situati in aree con classe di rischio IIIb2 e IIIb3 che presentino modeste depressioni dell'area di intervento rispetto al ciglio della strada pubblica esistente da cui l'area ha accesso, il piano o linea di spiccatto di riferimento delle altezze, di cui al 5° c. dell'art. 13 del R.E., si può considerare traslato fino alla quota più bassa del ciglio di detta strada confinante con il lotto di intervento, limitando comunque tale traslazione in altezza ad un massimo di m. 1,00.
 - Nel caso di aree situate in classe di rischio IIIb2 e IIIb3 in cui la relazione geologico-tecnica o idraulica allegata al P.R.G. o gli ulteriori approfondimenti operativi previsti dalla stessa prescrivano, per gli interventi ammissibili, un rialzo o un franco di altezza per i locali siti al P.T. rispetto al piano di campagna naturale, il piano o linea di spiccatto, come al punto precedente, può considerarsi traslato fino a coincidere col piano virtuale prescritto dalla norma geologico-idraulica succitata, limitando comunque tale traslazione in altezza ad un massimo di m. 1,00.
 - le misure delle traslazioni di cui ai due punti precedenti non sono cumulabili per cui la traslazione potrà al più essere pari alla maggiore delle quote ottenuta con l'applicazione dei due criteri precedenti.
- 6) Altezza massima di un edificio - H - (m)
(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 - (m) (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 10 m dall’ultima finestra della parete finestrata 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) Altezza interna dei locali abitativi: (v. Reg. Ed., art. 36)

12) Distanza da confini -Dc -(m) - (v. Reg. Ed., art. 16)

13) Distanza da strade - Ds - (m) -(v. Reg. Ed., art. 16, distanza della costruzione dal ciglio o dal confine stradale)

14) 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.

15) 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.)

16) Edificio pertinenziale o accessorio

Le espressioni “edificio pertinenziale” o “edificio accessorio” citate nelle presenti norme designano gli edifici rustici, o parti di essi, residuali di attività agricole o produttive in parte o del tutto dismesse e comunque di uso accessorio all’edificio principale, ove esistente, e destinato a deposito, magazzino, autorimessa, laboratorio non professionale e usi similari 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, ad uno o due p.f.t., con il piano superiore a nudo tetto, realizzati nell’ambito di pertinenza dell’edificio principale (abitativo o produttivo).

17) Basso fabbricato

La qualifica di “Basso fabbricato” spetta a quegli edifici, esistenti o previsti, che, con destinazioni d’uso analoghe a quelle degli edifici pertinenziali o accessori di cui al precedente punto, hanno le caratteristiche dimensionali di cui al successivo art. 39, 1° comma.

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 negli allegati quadri sinottici (Tab. C e D).
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 esecutivo.
 - 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.

- D) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
 - E) 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.
 - F) 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 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/abitante 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/ab
- Per 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:

1.1 Parcheggi privati pertinenziali:

- a) nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni con definizione di nuove unità abitative ad uso residenziale: 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale nuovo o aggiuntivo; per gli interventi di ristrutturazione nell'area del Centro Storico (CS) vedere il successivo 2° comma;
- b) nelle nuove costruzioni e negli interventi di ampliamento eccedenti il 50% della Sul ad uso terziario ricettivo o assistenziale, commerciale e direzionale e produttivo: 1 mq ogni 10 mc di volume edificato complessivo dell'impianto; nei casi in cui la tipologia costruttiva adottata preveda locali con altezza netta superiore a 3,00 m, in assenza di soppalchi o altri utilizzi similari 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 nelle aree private, sopra o sotto suolo, anche all'interno di edifici principali o pertinenziali. In ogni caso, una quota pari al 50% delle predette dotazioni deve essere situata all'esterno delle recinzioni ed accessibile dalla viabilità pubblica o privata al servizio dell'insediamento.

1.2 - Parcheggi pubblici o di uso pubblico:

- a) per uso residenziale, nel caso di adozione di S.U.E: almeno un posto auto, con superficie minima di 12 mq, per unità abitativa, con un dotazione complessiva minima di 2,50 mq per abitante insediabile di superficie relativa ai soli posti auto più le aree di manovra ed accesso; le presenti dotazioni minime non potranno essere monetizzate e dovranno essere reperite nell'ambito della perimetrazione degli S.U.E. Per i parcheggi pubblici da prevedere nelle aree Rc2, Rc4 ed Rc6 si veda il comma 9.1 del precedente art. 3.
- b) per uso produttivo (aree di completamento): 10% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento, secondo le ulteriori specificazioni di cui al seguente art. 69 relativo 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.R. 56/77 e gli art. 25 e 26 della D.C.R. 59-10831 del 24.03.06. In particolare, per gli esercizi di vicinato:
 - nel caso di interventi previsti nell'Addensamento storico rilevante A.1 e nel caso di interventi di completamento (in aree Re, Ri ed Rc), si dovrà osservare quanto prescritto al numero 3) del 1° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 come sostituito dalla legge regionale sul commercio (L.R. 28/99). In tal caso, nell'ambito della dotazione per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio, prescritta pari all'80% della superficie lorda di pavimento, una quota almeno pari al 50% della precedente deve essere destinata a parcheggi.
 - nel caso di interventi di nuovo impianto (in aree Rn), nell'ambito della dotazione per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio, prescritta pari all'100% della superficie lorda di pavimento, una quota almeno pari al 50 % della precedente deve essere destinata a parcheggi.
 - Nel caso di ampliamenti le superfici per cui devono essere calcolati gli standard ed i parcheggi sono solo quelle aggiuntive.

Le superfici relative devono essere reperite di norma all'esterno delle costruzioni e comunque cedute al Comune o assoggettate ad uso pubblico ed a tale uso espressamente vincolate da convenzioni o atti di impegno unilaterale. E' ammessa

l'utilizzazione di superfici a parcheggio già previste in P.R.G., o preesistenti, in proprietà degli operatori o sulle quali gli stessi abbiano titolo.

2. Nell'ambito dell'area del Centro Storico (CS) è fatto obbligo di reperire, su sedimi coperti o scoperti, almeno un posto auto di mq 10,00 per ogni nuova unità abitativa definita nel corso degli interventi ammessi in zona e per ogni unità abitativa oggetto di ampliamento di Sul almeno pari al 50% della superficie utile netta esistente. Nel caso di dimostrata indisponibilità di aree coerenti all'intervento in progetto, per mancanza di superfici idonee o per motivi di inaccessibilità di fatto (es. altimetria) o di diritto, sarà ammesso in alternativa:
 - reperire gli spazi per i posti auto in siti diversi purchè a distanza stradale non superiore a 300 m dall'intervento in progetto e con vincolo di pertinenza allo stesso;
 - monetizzare le aree relative secondo le modalità previste dall'Amministrazione.

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 - Centro Storico (CS)
 - 2.b - aree a capacità insediativa esaurita; Re
 - 2.c - aree a verde privato; VP
 - 2.d - aree di completamento; Rc
 - 2.e - aree di nuovo impianto; Rn
 - 2.f - aree assestate Ri
 - 3 - Aree destinate ad impianti produttivi:
 - 3.a -aree di completamento; Pc
 - 3.b -area produttiva in classe IIIb3; Pi
 - 4 - Aree di salvaguardia ambientale ed agricola:
 - 4.a - aree agricole; A
 - 4.b - aree agricole improprie; Ai
 - 4.c - aree di salvaguardia ambientale
 - 4.b.1 - aree di verde privato; VP
 - 4.b.2 - verde di tutela ambientale; AT
 - 4.c.1 aree d'ambito e relativi edifici di carattere monumentale.
 - 4.c.2 edifici singoli con vincolo monumentale.
 - 4.d - aree di rispetto.
 - 4.e - Palestra di roccia
 - 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 DEGLI EDIFICI

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 nelle seguenti sottocategorie:
 - r1** usi abitativi propri e le attività 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 (fabbri, 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 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 e le residenze del titolare o del custode che non superino i 150 mq di superficie utile lorda
 - 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), 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.
- 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 12° dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione/permesso di costruire, o dall'autorizzazione 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. Sono salvi i casi relativi all'apertura di esercizi commerciali per i quali vale la norma relativa di cui al successivo art. Art. 72 (Commercio al dettaglio in sede fissa).

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, camini, abbaini, altane, 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 con sostegni 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 precedenti 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.

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 e comunque in accordo con la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio.
- 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 minimo di 25 cm);

- Il P.R.G. 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.
2. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione e nuova costruzione o ricostruzione, ove ammessi, nell'area del Centro Storico (CS), nei nuclei rurali e case sparse di antico impianto, gli edifici dovranno essere previsti con particolari dimensionali, strutturali, decorativi conformi ai caratteri storico-documentari del luogo.

In particolare:

- Le coperture saranno in coppi, in tinta unita non antichizzati o variopinti. Per gli interventi diversi dal restauro e risanamento conservativo sono ammesse tegole in laterizio diverse dal coppo locale purché non piane e comunque dotate di accentuata curvatura simile al coppo e con colore nella gamma del cotto locale; Si dovrà conservare il tipo strutturale della copertura evitando di trasformare il tipo a due falde nel tipo a padiglione, e promuovere la trasformazione nel senso opposto quando l'edificio non abbia tipologia a padiglione storicamente giustificata (come nel caso di palazzi o case signorili con cornicioni, ecc);
 - Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico in malta di calce idraulica o calce-cemento secondo le caratteristiche e l'epoca di costruzione dell'edificio, o di tipo civile;
 - le tinteggiature, da prevedersi sempre con tonalità chiare nella gamma delle terre, dovranno essere campionate ed accettate in sede di esame del permesso di costruire o con campioni allegati alle D.I.A.;
 - Le opere in ferro, inferriate, ringhiere, ecc. saranno di foggia semplice e simili alle preesistenze;
 - 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. Ove queste non siano riscontrabili, i nuovi portoni di cui sopra saranno previsti con paramenti esterni in legno o con struttura e decorazioni in ferro battuto di foggia semplice quando sostituiscano o siano in coerenza di analoghi manufatti preesistenti;
 - i nuovi serramenti dovranno essere in legno. Sono ammessi serramenti realizzati con altri materiali purché la forma ed il colore degli stessi sia in accordo con le tipologie dei serramenti riferite alle preesistenze qualificate. Le superfici dovranno essere verniciate con venature a vista in tinte coerenti con la gamma delle pitturazioni tradizionali dei serramenti;
 - la posa di pannelli solari termici o fotovoltaici è ammessa solo con tipologia integrata nella copertura e priva di altri elementi accessori (bollitori, ecc.). Ove possibile si privilegia la posa di tali elementi sugli edifici di minore altezza (bassi fabbricati, tettoie).
3. Per i nuovi edifici residenziali e per altri interventi in aree Re, Rc ed Rn:
- 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: sono ammesse tegole in laterizio diverse dal coppo locale purché non piane e comunque dotate di accentuata curvatura simile al coppo 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 le parti strutturali di fabbricati rurali, si prescrive che, salvi i casi di integrazioni e completamenti di parti qualificate preesistenti, l'uso di mattoni a vista sia limitato e comunque preferibilmente dedicato ad evidenziare elementi strutturali e decorativi.
- 4. 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.

ART. 17 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Il P.R.G. nella tavola di progetto alla scala 1:500 classifica gli edifici del Centro Storico (CS) 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, prescritti con individuazione topografica sulla Tav.n. 5, per ogni edificio dell'area Centro Storico (CS), o solo definiti normativamente, sono i seguenti:
 - 1 - MO - manutenzione ordinaria (sempre ammessa)

- 2 - MS - manutenzione straordinaria (sempre ammessa)
 - 3 - R - restauro (per edifici vincolati)
 - 4 - RC- risanamento conservativo (per edifici non vincolati ex lege o suscettibili di integrazioni per nuova destinazione d'uso)
 - 5- RE - Ristrutturazione
 - 5a - Rea - ristrutturazione edilizia di tipo A -parziale
 - 5b - Reb - ristrutturazione edilizia di tipo B -integrale
 - 6- SEa -Sostituzione edilizia
 - 7 - SEa - Sostituzione edilizia di edifici e manufatti accessori
 - 8 - D -Demolizione senza ricostruzione
 - 9 - RF -Riqualificazioni strutturali e formali
 - 10 - IR -Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati
- Altri interventi su edifici esistenti non prescritti o prescrivibili puntualmente:
- 11 - Ampliamento igienico-funzionale
 - 12 - Integrazione pertinenziale
 - 13- Cambio di destinazione d'uso
 - 14- Recupero funzionale dei rustici a scopo residenziale
 - 15- Recupero sottotetti
 - 16- Interventi relativi a fabbricati accessori
- Interventi prevedenti nuovi elementi o nuovo impianto
- 17 - Interventi di completamento e nuovo impianto.
 - 18 - Ristrutturazione urbanistica
 - 19 - Nuovo impianto urbanistico
3. Le definizioni di cui ai primi commi degli articoli n° 18, 19, 20 e seguenti, sono riportate a solo titolo conoscitivo. Sono da considerarsi prescrittive le definizioni di cui all'art. 13 della L.R. 56/77, per cui le definizioni qui citate variano di fatto al variare di quelle.
 4. Per i tipi di intervento dal n. 1 al n. 8 si intende che la definizione del tipo di intervento, quando topograficamente definito per un singolo edificio, consente, per quell'edificio, l'intervento definito e tutti gli interventi precedenti quando applicabili secondo la tipologia, principale o accessoria, dell'edificio.
 5. Per gli interventi sui beni culturali e paesaggistici individuati dal prg si applicano i principi di cui all'art. 24 l.r. 56/77 e s.m.i.

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:
 - riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne ed interne;
 - sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
 - rifacimento di intonaci e di tinteggiature di interni e rappezzi parziali di intonaci di esterni con relative pulizie e tinteggiature

- 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:
 - apertura, chiusura o modificazione di porte interne;
 - formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
 - rifacimento di intonaci esterni e relative tinteggiature di intere facciate esterne; le tinte prescelte dovranno essere campionate ed accettate in sede di esame del permesso di costruire o con campioni allegati alle D.I.A.;
 - rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria;
 - 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;
 - 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. Nei casi di edifici da conservare integralmente o da modificare con i metodi del restauro esso assume più specificamente la denominazione di intervento di RESTAURO. Ove si tratti di edifici architettonicamente meno rilevanti, l'intervento è denominato RISANAMENTO CONSERVATIVO
3. 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. Esso è rivolto al ripristino ed al consolidamento della struttura complessiva dell'edificio nella sua unità formale, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici e decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di elementi estranei degradanti.
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.
3. Sono da considerare opere di restauro quelle del tipo:
 - a) restauro e ripristino delle finiture esterne. Se ciò non fosse possibile è ammesso il rifacimento delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie o affini. Non è ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo;
 - b) ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali rispettando ed evidenziando la tecnologia tradizionale, distinguendo le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) dalle eventuali opere da realizzare con materiali e tecnologie moderne. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e di imposta e colmo delle coperture. E' ammessa la ricostruzione di elementi strutturali crollati, il ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.) in osservanza ai criteri sopraccitati;
 - c) restauro, ripristino e valorizzazione di murature perimetrali con eventuali rifacimenti di parti degradate o crollate purché siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, mentre è consentito il ripristino di aperture originarie e l'eliminazione di aperture aggiunte non coerenti (nuove aperture sono ammesse limitatamente ai casi in cui ne sia dimostrata la funzionalità e la compatibilità con le caratteristiche di unitarietà degli edifici quali ricorrenza, rapporti tra pieni e vuoti);
 - d) restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi). Per eventuali nuove esigenze d'uso è ammessa la realizzazione e la demolizione di tramezzi, la realizzazione o la chiusura di aperture nei muri portanti anche per l'aggregazione e suddivisione di unità immobiliari purché nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterazioni di elementi architettonici e di pregio;
 - e) restauro e ripristino di tutte le finiture interne. E' ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle parti non recuperabili con l'impiego di tecniche e materiali affini agli originari volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio con particolare riguardo alle parti comuni. Non è consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo;
 - f) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e dei servizi igienico- sanitari, nel rispetto nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi,

architettonici; eventuali volumi tecnici debbono essere realizzati all'interno dell'edificio, con le stesse limitazioni.

ART. 22 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. È prescritto 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. Esso è rivolto al recupero complessivo dell'edificio, inteso come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di realizzare standard di utilizzazione più decorosi.
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. L'intervento di risanamento conservativo può prevedere la realizzazione di tamponamenti esterni a chiusura dei volumi esistenti finalizzati alla formazione di nuovi locali. I previsti tamponamenti dovranno essere posizionati in arretrato rispetto alle strutture esistenti, in modo da consentirne la leggibilità.
3. In particolare gli interventi di risanamento conservativo prescritti dal P.R.G. 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., 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, o di elementi estranei deturpanti 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. Eventuali nuovi solai potranno essere inseriti soltanto nei locali a doppia altezza.
5. Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai né della quota di gronda né, di norma, della quota 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 prossima a quella di norma pari a circa il 40- 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'impovertimento 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 aerilluminazione di norma. Tali requisiti, ove possibile, dovranno essere preferibilmente soddisfatti con le aperture esistenti e con la riattivazione di vani di aperture in precedenza murate.
 - b) chiusura di loggiati o portici con soli serramenti in legno applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato o portico.
 - c) edifici singoli in disuso e parti al rustico pertinenziali.
9. 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.
10. 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. 16 e in particolare, per il presente tipo di intervento, le coperture saranno esclusivamente in coppi laterizi rossi.
11. Nel Centro Storico (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.
12. Nelle operazioni di recupero, quando non sia possibile od opportuno l'adeguamento all'altezza interna minima di norma dei locali, ai fini dell'abitabilità degli stessi si applicano le norme contenute nell'art. 36 del R.E. comunale.

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.
2. Il P.R.G.C. 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 risanamento conservativo e gli interventi ed operazioni di cui agli specifici articoli seguenti relativi alla ristrutturazione parziale ed integrale.

4. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento sismico, impiantistico e di contenimento dei consumi energetici. Tali interventi di demolizione e ricostruzione saranno ammessi solo per gli edifici o parti di essi assoggettati ad interventi di ristrutturazione di tipo B-integrale e che non presentino elementi di interesse storico, architettonico e documentario.
5. Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo, quando interessanti l'intero edificio principale, 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.
6. Nelle operazioni di ristrutturazione e di recupero, quando non sia possibile od opportuno l'adeguamento all'altezza interna minima di norma dei locali, ai fini dell'abitabilità degli stessi si applicano le norme contenute nell'art. 36 del R.E. comunale.

ART. 24 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di tipo A - PARZIALE

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 risanamento conservativo, comma 4 e seguenti, salva la possibilità di sostituire i solai anche in assenza di perizia statica e con eventuale modesta alterazione di livello al fine di ricavare l'altezza netta interna di 2,70 m. Nel Centro Storico (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 ed i diritti di terzi.

- e) recuperare alla destinazione d'uso abitativa vani sottotetto con luce media libera, tra estradosso dell'ultimo solaio ed intradosso della grossa orditura della copertura, non inferiore a 1,70 m; in questo caso è consentito un parziale rialzo della copertura al solo fine di raggiungere la minima altezza media interna di 2,70 m ed altezza minima all'imposta di 1,60 m; 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 ed elementi di pregio (camini, abbaini segnalati nella tavola relativa ai tipi di intervento o comunque esistenti), 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 1,80 m con l'aumento della pendenza delle falde fino al valore massimo del 45%.
 - f) recuperare i 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;
 - g) Il recupero di sottotetti con le operazioni di rialzo della copertura, di cui ai due punti e) ed f) precedenti, sarà ammessa quando non si eccedano i 3 piani fuori terra abitabili.
 - h) rialzare le 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 adiacenti facenti parte della stessa proprietà e con riferimento alla stessa unità abitativa. 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 e) precedente.
 - l) per le aree esterne al Centro Storico (CS), integrare l'edificio con gli interventi aggiuntivi di elementi distributivi, quali portici aperti o chiusi a condizione che l'aumento di superficie coperta indotto dai porticati non ecceda il 40% della superficie coperta relativa all'edificio cui si addossa il porticato stesso e la superficie coperta nel complesso non ecceda il 60% della superficie fondiaria di riferimento.
3. I materiali usati negli interventi dovranno essere di norma simili a quelli tradizionali e rispettare quanto precisato al precedente art. 16. 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 scura adeguata alle preesistenze nel caso di grandi luci, e comunque tutti quei materiali che a giudizio della C.I.E. o del responsabile del procedimento autorizzativo, pur nella novità tecnologica della loro concezione, possano risolvere i problemi della ristrutturazione, in modo adeguato nello stesso tempo alla funzione ed all'inserimento nel contesto ambientale dei vari elementi.
4. Nelle operazioni di ristrutturazione e di recupero, quando non sia possibile od opportuno l'adeguamento all'altezza interna minima di norma dei locali, ai fini dell'abitabilità degli stessi si applicano le norme contenute nell'art. 36 del R.E. comunale.

ART. 25 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di tipo B- INTEGRALE

1. Gli interventi di ristrutturazione B-integrale sono 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. Tali interventi consistono nella possibilità di integrare quanto stabilito e ammesso per gli interventi di ristrutturazione A-parziale, con le possibilità aggiuntive seguenti:
 - inserire nuove aperture su tutte le facciate;
 - traslazione dei solai, senza incremento del numero dei piani e della superficie utile;
 - sostituzione delle strutture di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione nella sagoma e nell'allineamento;
 - per le aree esterne al Centro Storico (CS), e integrare nell'edificio quegli interventi di elementi distributivi, quali portici aperti o chiusi.
2. E' sempre d'obbligo la conservazione degli elementi compositivi, tipologici e tecnologici superstiti, sia evidenti, segnalati o meno nella tavola specifica dei tipi di intervento, sia quando siano oggetto di ritrovamento in sede di esame approfondito (rilievo, documentazione fotografica) o nel corso dei lavori.
3. Con segno grafico specifico vengono individuati gli edifici accessori non recuperabili all'uso abitativo.

ART. 26 - SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Sono interventi di sostituzione edilizia, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, dei volumi 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) nel Centro Storico, per gli edifici topograficamente individuati, con permesso di costruire, eventualmente convenzionato, per i casi di edifici singoli con ricostruzione sostanzialmente identica alla preesistenza o con gli adeguamenti di altezze di piani o recupero sottotetti come ammessi per l'edificio preesistente. Sono prevedibili nell'ambito di Piani di Recupero di libera iniziativa o perimetrati dal Consiglio Comunale e comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico o di documentata fatiscenza per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico;
 - b) nel Centro Storico per quegli edifici individuati topograficamente nella Tav. 4, con la sigla SEn (n= numero progressivo) che sono attualmente allo stato di rudere o residuati di crolli più o meno recenti o in stato di accentuata fatiscenza. In questi casi la sostituzione riferita alle preesistenti strutture è definita come segue:
 - Intervento SE1:
 - ricostruzione all'interno della sagoma in pianta delle strutture murarie preesistenti; piani fuori terra n. 1; altezza di piano interna: 2,70 m; altezza massima alla gronda 3,50 m; attuazione con permesso di costruire.

- Intervento SE2:
 - ricostruzione all'interno della sagoma in pianta delle strutture murarie preesistenti; piani fuori terra n. 2; altezza di piano interna: 2,70 m; altezza massima alla gronda 7,00 m; attuazione con permesso di costruire.
 - Intervento SE3:
 - ricostruzione all'interno della sagoma in pianta delle strutture murarie preesistenti; piani fuori terra n. 2; altezza di piano interna: 2,70 m; altezza massima alla gronda 7,00 m; attuazione con permesso di costruire.
 - Intervento SE4:
 - ricostruzione fino alla concorrenza dei seguenti valori massimi: volume complessivo degli edifici esistenti massimo ricavabile applicando la definizione di sagoma di cui al punto 13 del precedente art. 9; piani fuori terra n. 2+ sottotetto abitabile; altezza di piano interna: 2,70 m; altezza massima alla gronda 9,50 m;
Altre prescrizioni: attuazione previa adozione di Piano di Recupero, o di Permesso di Costruire convenzionato nel caso di un progetto unitario sull'intero ambito dell'intervento, che potrà prevedere usi residenziali, ricettivi, commerciali e direzionali, spazi per parcheggi pubblici o di uso pubblico, piazzetta. Nella ricostruzione si dovrà porre particolare attenzione alla situazione sul fronte della via pubblica in modo da non creare uno stacco netto della continuità della cortina preesistente.
 - c) in tutte le altre zone per edifici privi di pregio architettonico-documentario, che possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale, nell'osservanza dei parametri di zona. Gli interventi saranno oggetto di semplice permesso di costruire eventualmente convenzionato o con atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49 della LR 56/77, e potranno essere previsti con il volume chiuso abitativo corrispondente al preesistente anche se superiore a quello consentito in zona salva l'osservanza degli altri parametri: superficie coperta, altezze, distanze, ecc.
 - d) In tutte le zone, compreso il Centro Storico, nell'ambito di S.U.E. e per quegli edifici privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di una perizia asseverata redatta da un professionista abilitato, venga documentata la sopravvenuta labilità statica e l'eventuale situazione di rischio per la pubblica incolumità e purché la demolizione con ricostruzione sia supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale ed urbanistica.
3. Tali interventi, quando interessino edifici sul fronte strada, e si presenti la necessità di risolvere con la loro ricostruzione particolari problemi di viabilità, prevedendo in genere l'arretramento del fronte verso strada, su motivata indicazione dell'Amministrazione relativa al filo strada da osservare, possono essere condizionati al ricorso al permesso con allegato atto di impegno unilaterale o convenzione contenenti le condizioni operative e/o economiche dell'intervento (scomputo oneri dovuti o indennizzi consensuali). Essi in quanto afferenti una singola unità abitativa sono ammissibili con intervento diretto mentre nei casi diversi o comunque complessi saranno oggetto di Piano esecutivo o di recupero o di permesso convenzionato.
4. Gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per

l'adeguamento sismico, impiantistico e di contenimento dei consumi energetici ricadono nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui ai rispettivi articoli precedenti.

ART. 27 - 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. 39.
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 Edilizi o 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. 28 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1. Il P.R.G.C. non individua di norma gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione salvo che per casi relativi a bassi fabbricati o accessori fatiscenti.
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 Centro Storico 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. 29 - RIQUALIFICAZIONI FORMALI E STRUTTURALI

1. Il P.R.G. non individua di norma tutti 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. ove prevista, 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, cornici, zoccolature.
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.
6. I casi specifici individuati topograficamente nella Tav. 5 con la sigla Rfn (n= numero progressivo) si qualificano comunque come interventi di ristrutturazione edilizia di tipo b-integrale e, per quanto riguarda la riqualificazione ai fini di eliminare le caratteristiche fuori contesto, sono normati di massima da quanto segue fatta salva la possibilità e l'opportunità di approfondimento in sede di proposta di intervento che affronti le problematiche connesse alla fattibilità anche strutturale delle migliorie proposte dall'operatore.
 - Intervento RF1: nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e comunque eccedenti la manutenzione straordinaria si dovrà procedere ad uniformare per quanto possibile l'edificio alla tipologia locale eliminando o riducendo le parti chiuse sulle strutture a sbalzo, eventualmente ripetibili verso le aree private con elementi ammessi nelle aree del Centro Storico (CS) di cui ai successivi artt. 62-63, con ridefinizione di infissi, rivestimenti, coperture e dei vari elementi dell'apparato esterno che siano in contrasto con le norme generali del precedente art. 16. A compensazione della volumetria che venga perduta nell'intervento è ammessa, oltre all'adeguamento al minimo di 2,70 m dell'altezza interna dei locali, ove necessario, la creazione di un sottotetto agibile o abitabile con volume pari al doppio del volume perduto nell'adeguamento alle presenti prescrizioni. L'intervento è attuabile con permesso di costruire
 - Intervento RF2: nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e comunque eccedenti la manutenzione straordinaria si dovrà procedere ad uniformare il complesso delle unità immobiliari esistenti alla tipologia locale eliminando le parti chiuse delle strutture a sbalzo del sottotetto e le parti con struttura precaria o comunque occupanti quello che era il cortile originario al PT, eventualmente prevedendo interventi con elementi ammessi nelle aree del Centro Storico (CS) di cui ai successivi artt. 62-63, con ridefinizione di infissi, rivestimenti, coperture e dei vari elementi dell'apparato esterno che siano in contrasto con le norme generali del precedente art. 16. A compensazione della volumetria che venga perduta nell'intervento è ammessa, oltre all'adeguamento al minimo di 2,70 m dell'altezza interna dei locali, ove necessario, la creazione di un sottotetto agibile o abitabile con volume pari al volume perduto nell'adeguamento alle presenti prescrizioni purché non si eccedano i due piani fuori terra + sottotetto abitabile. L'intervento è attuabile con permesso di costruire.

- Intervento RF3: con la richiesta di completamento delle opere e nel caso di ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia o comunque eccedenti la manutenzione ordinaria si dovrà procedere ad uniformare l'aspetto esterno dell'edificio alla tipologia degli edifici di interesse storico-documentario latitanti prevedendo in particolare aperture adeguate per forma e dimensione alle preesistenze, assenza di balconi, infissi in legno, e per il resto con finiture e materiali compatibili con quanto prescritto al precedente art. 16 relativamente agli interventi **nel Centro Storico**.

ART. 30 - INTERVENTI SU EDIFICI RECENTI O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI

1. Sugli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati topograficamente individuati dal P.R.G. nelle aree residenziali di recupero, sono ammessi i seguenti interventi:
 - per gli edifici uni-bifamiliari con almeno 10 anni di agibilità documentata sono 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 2010; 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 di norma dai fabbricati latitanti e dai confini. Sono parimenti ammesse operazioni di accorpamento e di divisione di unità abitative all'interno delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammissibili.
 - recuperi di sottotetti alle stesse condizioni di cui al precedente art. 24 relativo agli interventi di ristrutturazione;
 - allineamento dei colmi e delle gronde alle stesse condizioni di cui al precedente art. 24 punto g) relativo agli interventi di ristrutturazione;
 - cambiamenti di destinazioni d'uso per gli usi ammissibili nelle aree residenziali.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione interessanti gli esterni come nel caso delle integrazioni volumetriche ammesse al 1° comma, saranno contestualmente da eseguire le opportune operazioni di Riqualficazioni Formali e Strutturali ove si riscontrino le situazioni di disaccordo con le preesistenze descritte al precedente art. 29.

ART. 31 - AMPLIAMENTO IGIENICO- FUNZIONALE

1. Sono interventi di ampliamento igienico-funzionale, esterno alla sagoma degli edifici, le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio per migliorarne le caratteristiche igieniche e distributive, o per adeguarlo alla normativa vigente (barriere architettoniche, standard di superficie normativi, ecc.), con la previsione di ampliamenti o di nuovi locali igienici, nuove scale, ingressi, corridoi di distribuzione ai singoli piani, ecc. purché la soluzione proposta non alteri le caratteristiche tipologiche dell'edificio, con particolare attenzione alla preesistenza di ballatoi continui, loggiati, portici ed elementi di pregio documentario.

2. Tali ampliamenti sono espressi normativamente da un incremento percentuale di volume concedibile "una tantum", sulla base del volume residenziale o per destinazioni diverse dalla residenza ammesse sull'area normativa, esistente alla data di adozione del progetto preliminare della presente revisione 2010 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 tali indicazioni, nella misura massima pari al 20 % di aumento del volume preesistente.

ART. 32 - 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. 39 delle presenti norme, relativo ai bassi fabbricati e tettoie.

ART. 33 - 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 e salvo le limitazioni previste per alcuni tipi di intervento nel presente Titolo V.
3. Al precedente art. 15 sono precisate le categorie e sottocategorie di destinazione d'uso nonché le modalità operative ed abilitative.
4. Il riutilizzo ai fini abitativi di fabbricati rustici o di elementi accessori costituisce intervento edilizio a sé stante e non può essere assimilato come cambio di destinazione d'uso di cui al presente articolo.

ART. 34 - 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 compreso il Centro Storico, per ciascun edificio.
2. Per l'applicazione del recupero previsto dalla L.R. 9/03 si richiamano integralmente le norme della 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. 35 - 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. Ne discende che nelle aree del Centro Storico saranno applicabili a discrezione degli operatori l'una o l'altra procedura, mentre nelle aree esterne alle aree del Centro Storico sarà applicabile solo la procedura della L.R. 21/98 e s.m.i.

ART. 36 - 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. 37 - 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 con piani di recupero (L. 457/78).

ART. 38 - INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO URBANISTICO

1. Sono tali gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, di norma non urbanizzate o comunque non dotate di tutte le necessarie infrastrutture, con la realizzazione di nuovi edifici e opere di urbanizzazione, al fine di consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.
2. Gli interventi di nuovo impianto sono sempre soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

ART. 39 - INTERVENTI RELATIVI A FABBRICATI ACCESSORI: BASSI FABBRICATI - AUTORIMESSE - TETTOIE - LOCALI INTERRATI- PERTINENZE MINORI**1. Bassi fabbricati**

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, locali tecnici, tettoie di uso rurale, ricovero di animali da cortile e di affezione quali equini, caprini e simili, comunque nel rispetto delle norme igieniche comunali vigenti. In ogni caso sono escluse le abitazioni, anche temporanee.
- 1.1 I Bassi fabbricati sono assoggettati al solo computo in superficie coperta e la superficie coperta totale non può superare l'indice di copertura fissato per le varie zone, nelle presenti norme e nella tabella C allegata, per le aree Rc, Rn, Pc, A ed Ai. Per le altre aree, Centro Storico, Re, Ri, la realizzazione di Bassi fabbricati sarà condizionata alla documentata mancanza di locali accessori in disuso all'interno di strutture esistenti; in tal caso per le nuove edificazioni di tali manufatti si prescrivono i seguenti rapporti di copertura applicabili una tantum con riferimento alla situazione planimetrica esistente all'atto dell'approvazione della Revisione 2010 del PRGC:
- aree del Centro Storico ed aree Re ed Ri: 20 % della rimanente superficie libera da edificazione con un massimo di 40 mq;
- 1.2 Per tutte le aree residenziali assestate esistenti (CS, Re, Ri), la realizzazione di basso fabbricato ad uso box auto al servizio di abitazioni esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare della Revisione 2010 del Piano Regolatore è ammessa, una tantum, alle seguenti condizioni:
- La superficie coperta dei manufatti non potrà essere superiore a 25,00 mq ogni unità abitativa servita. La superficie complessiva realizzabile non è cumulabile con quella del comma precedente ma dovrà essere compresa nella stessa seppure con l'eventuale supero indotto dal minimo dimensionale di 25 mq per unità abitativa servita;
 - La realizzazione potrà avvenire anche in eccedenza alla cubatura o alla superficie coperta massima realizzabile per lo specifico ambito e in deroga alle norme di zona, qualora non vi sia possibilità di realizzare nuova cubatura o superficie coperta aggiuntiva o non vi siano locali inutilizzati trasformabili a tale scopo, ma sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri e vincoli edilizi come previsti nelle rispettive aree normative (altezze massime, distanza dai confini, dagli edifici latitanti, fasce di rispetto, ecc).
- 1.3 Sono esclusi dai computi 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.
- 1.4 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 di abitazione del quale costituisce pertinenza. Quando l'altezza di tali autorimesse sia eccedente rispetto alle altezze definite al precedente 1° comma, il volume della sagoma eccedente dovrà essere conteggiato nel volume edificabile.
- 1.5 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.

2. Tettoie in aree residenziali

- 2.1 Sono considerate tettoie ammissibili in aree di completamento e di nuovo impianto, le costruzioni aperte almeno su due lati 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 chiusura del terzo lato fa ricadere l'intervento sotto la normativa dei bassi fabbricati di cui al comma precedente.
- 2.2 Nelle aree residenziali del centro Storico nonché nelle aree a capacità insediativa esaurita (Re) e nelle aree Ri, la costruzione di nuove tettoie aperte o chiuse e l'ampliamento delle preesistenti anche in deroga alle rispettive normative di zona sarà concedibile alle seguenti condizioni:
- che siano previste su lotti di pertinenza di abitazioni o attività preesistenti;
 - altezza massima alla gronda: 4,00 m; altezza massima al colmo 6,00 m;
 - materiali previsti: solo quelli tradizionali in senso assoluto;
 - rapporto di copertura riferito alla residua superficie libera da costruzioni applicabili una tantum con riferimento alla situazione planimetrica esistente all'atto dell'approvazione della Revisione 2010 del PRGC: 10%; 25 mq di superficie coperta saranno comunque consentiti salva l'osservanza del comma seguente; massima superficie coperta: 40 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.
3. Nelle aree residenziali del centro Storico le distanze da edifici e confini per gli interventi previsti nei due commi precedenti del 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 6,00 m di diametro, libero da costruzioni e recinzioni, anche se insistente su proprietà diverse di cortili con diritto di transito.
- ## 4. Tettoie in aree produttive
- Sono tali le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 5,00 misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura. Le tettoie sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura e non rientrano nella Sul ammessa sull'area. La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per gli edifici.

5. Serre per usi domestici

Le serre possono essere realizzate con altezza non superiore a metri 3,00, misurata al punto più alto della copertura, costituite da strutture di tipo precario, con tamponamenti trasparenti o traslucidi e con destinazione d'uso di riparo per piante, fiori o per la produzione di ortaggi per autoconsumo. Sono realizzabili in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi, nella misura massima di mq 25,00 e con le stesse distanze previste per i bassi fabbricati.

6. Strutture esterne di arredo e servizio

Le Strutture dei cancelli di ingresso carraio e pedonale, i manufatti per l'arredo dei giardini, pergolati, fontane, fioriere, barbecue e forni per uso domestico, nonché le strutture per lo svago e lo sport quali campi da bocce, tennis, piscine e simili, sono attuabili con denuncia di inizio attività, purché siano realizzate con elementi armonizzati e proporzionati alle preesistenze del contesto, e non siano previste per l'uso da parte di terzi non utenti dell'edificio principale. Per i pergolati è prevista una distanza minima di 5,00 m dai confini ed una superficie massima di 25 mq.

7. Il manto di copertura dei bassi fabbricati e delle tettoie sarà previsto di norma secondo le prescrizioni del precedente art. 16. Nei casi di particolari vincoli effettivi, di sito e di coerenze, che obblighino a pendenze che pregiudichino la stabilità (pendenza accentuata) o l'efficienza (pendenza scarsa) degli elementi di copertura, è ammesso eseguire il manto di copertura con lastre o pannelli metallici sagomati, esistenti sul mercato, che riproducono fedelmente l'aspetto (sagoma, colore e superficie, non lucida) dei coppi tradizionali. Per gli interventi previsti nel Centro storico l'ammissibilità d'uso di tali materiali è limitata ai casi in cui si operi in siti non in vista o comunque stabilmente schermati dalla pubblica via.

ART. 40 - 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 PROPRIETÀ.

1. Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:
 - a) Aree del Centro Storico:
 - per gli interventi di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di recupero, di ampliamento igienico-funzionale e di ricostruzione le distanze fra gli edifici (se minori di 10,00 m) 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 le nuove costruzioni e gli ampliamenti di edifici diversi dai bassi fabbricati o edifici pertinenziali di cui all'art. 39, ove ammessi, si osserveranno: la distanza minima di 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e 5,00 m dai confini di proprietà. Si applicano le norme del Codice Civile ove le pareti non siano finestrate; quando la confrontanza avvenga fra proprietà diverse l'impegno a mantenere non finestrate i frontespizi interessati dovrà essere assunto con atto pubblico trascritto.
Nel caso di bassi fabbricati o edifici pertinenziali valgono le norme dell'art. 39.
 - b) Aree residenziali di completamento (Rc) ed aree a capacità insediativa esaurita (Re);
 - distanza minima di 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche se costituite da frontespizi porticati); nel caso di edifici con altezze superiori a 10,00 m, 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 12,00 m;
 - distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m che nel caso di edificio con altezza maggiore di 10,00 m, sarà resa pari ad almeno la metà dell'altezza dell'edificio stesso.
 - c) Aree residenziali di nuovo impianto (Rn), oltre al rispetto delle distanze di cui al punto b) precedente si prescrive il rispetto della distanza fra edifici, comprese le parti porticate, pari a 10 m anche in senso radiale.
 - d) Aree produttive, turistico-ricettive-sportive, commerciali, agricole:
 - distanza minima di 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - distanza minima dai confini di proprietà: 5,00 m.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, 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.
4. Le distanze sono calcolate secondo le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

-
5. Per le distanze fra fabbricati si applicano in ogni caso, e secondo le specificazioni per le diverse zone territoriali omogenee, le disposizioni contenute nel D.M. n 1444 del 02.04.1068 art. 9.

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 10 m;
 - c) per la distanza dei fronti verso i cigli stradali vedere l'art. 78 relativo alle aree per la viabilità.

TITOLO VII - VINCOLI FUNZIONALI SOVRAORDINATI

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

Il P.R.G. 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., 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.

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. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

dagli impianti di depurazione: 100 m

dalle opere di presa degli acquedotti: 200 m

Relativamente alle fasce di rispetto delle discariche si precisa che la loro determinazione dimensionale viene definita nei relativi provvedimenti autorizzativi.

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 gli elettrodotti valgono le normative specifiche, fasce di rispetto comprese, di cui alle norme nazionali (D.P.C.M. 08.07.2003, Legge 22.02.2001 n. 36, D.M. 29.05.2008 e regionali (L.R. 03.08.2004 n. 19 " Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici") nonché quelle di eventuale di aggiornamento e modifica.

Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (D.M. 29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lettera h, della Legge 36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore alle quattro ore.

d) Oleodotto, gasdotto

Il P.R.G. 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 :

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

e) 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.

f) fluviale

Sono classificati come acque pubbliche i tratti che insistono sul territorio comunale relativi al Rio dell'Acqua Rossa, ad Est del concentrico, il tratto del rio **Ribes Vinsasco** dal confine Sud fino alla strada che lo attraversa sopra Ca Mugna, il tratto del rio Rialass dal confine sud fino a Fiorano e tratti marginali della Dora Baltea (all'estremo N-E). Nei confronti di detti tratti 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. La distanza di cui sopra deve essere rispettata sia dai limiti catastali che dal ciglio di fatto del corso d'acqua e dei suoi rami attivi ove non coincidenti con i limiti catastali.

g) zone boscate

Per la definizione di bosco si fa riferimento agli artt. 2 commi 1, 3 e 6 del D. Lgs. 18.05.2001 n. 227 come richiamato anche dalla L.R. n. 4/2009. Si richiamano anche gli artt. 3, 4, 5 e 19 della stessa L.R. 4/09 che definiscono in dettaglio il bosco, l'arboricoltura da legno, la vivaistica forestale e normano la trasformazione del bosco ad altro uso.

Il PRGC individua sul territorio le aree occupate da boschi in genere escludendo le aree oggetto di 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 PRGC 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. Inoltre, il 4° comma dell'art. 3 della citata L.R. 4/09 precisa che la colonizzazione spontanea di specie arboree o arbustive su terreni precedentemente non boscati dà origine a bosco quando il processo è in atto da almeno dieci anni. Nel caso di interventi ammissibili su dette aree dovrà essere documentata la situazione vegetativa del momento con riferimento al tipo di coltura in atto, quella risultante dai dati catastali e quella in atto riferita ad un intervallo temporale non superiore a dieci anni, 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.

h) fasce di rispetto stradale:

La normativa vincolistica viene trattata unitamente alla normativa sulle aree per la viabilità nel succ. art. 78 della Parte Seconda delle presenti norme.

i) 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), e circolari esplicative PGR del 30.12.91 n. 20 PRE-PT e del 04.03.97 n. 3/FO, nonché la L.R. n. 29 del 02.12.2009 relativa ad "Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici"

l) impianti ad alta frequenza (impianti RTV, stazioni radio base SRB, ecc.),

Gli interventi da effettuare per installare gli impianti ad alta frequenza devono essere sempre compatibili con quanto previsto dalla normativa statale e regionale relativamente all'iter autorizzativo ed ai limiti di esposizione. Per i siti di installazione i gestori devono tener conto di quanto indicato all'interno dello specifico Regolamento Comunale

m) tracciato del nuovo collettore SMAT relativo al progetto definitivo della posa dei collettori fognari per il Comprensorio a Sud-Ovest di Ivrea. Si stabilisce una fascia di attenzione pari a 5 m su ambedue i lati del tracciato riportato sulle tavole di progetto per le parti di esso che ricadono su proprietà private. Non si prescrivono limitazioni per le parti di tracciato che si svolge su strade pubbliche. Per presunte interferenze complesse di lavori edilizi o infrastrutturali con il tracciato si dovrà interessare del caso l'ufficio tecnico della SMAT.

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, oltretutto 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 esistente alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione 2010 del PRG per sistemazioni igieniche e tecniche. Gli ampliamenti ammessi dalle norme di zona, 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, ove prescritti.

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. 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 (VP)

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. 65 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. 77 della Parte Seconda delle presenti Norme, cui si rimanda per la normativa.

ART. 50- EDIFICI SINGOLI CON VINCOLO MONUMENTALE

1. Appartengono a questa categoria gli edifici, e relative aree di pertinenza, di interesse culturale, monumentale, artistico e di pregio storico oggetto di decreto specifico di vincolo o riconoscibili ex lege ai sensi del 1° comma dell'art. 10 ed 11 del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42 o comunque riconosciuti come tali dal PRG. Essi sono soggetti ad interventi di restauro. Le aree di pertinenza devono essere tenute nel pristino stato se decoroso o assoggettate a pavimentazioni di tipo tradizionale in cotto o in pietra o ancora destinate a verde di giardino, parco, orto, frutteto.

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

1. Sono gli edifici con particolari caratteristiche meritevoli di tutela, topograficamente individuati da segno grafico, che possono essere situati in qualsiasi area di Piano. Essi sono soggetti ad interventi di risanamento conservativo.

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

1. Il PRG individua con indicazione topografica e normativa i beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, comprendenti sia i beni comunque vincolati sia quelli che il PRG propone di vincolare ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77, elencati nei due commi successivi.

2. 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 o comunque riconosciuti come tali dal PRGC ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.:
 - il centro storico CS perimetrato nella cartografia del PRG;
 - l'edificio con portali e pusterla di ingresso alla parte inferiore del ricetto (via Roma, n. Civico 2);
 - la cappella di S. Marta e la cappella della Madonna della Neve nel concentrico;
 - La cappella di S. Grato e l'Antico Cimitero dismesso sul colle di Cordola;
 - L'area AS ad Ovest dell'abitato, comprendente il colle di Cordola ed i resti del castello medioevale, con interesse storico ed etnografico;
 - 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 edifici con tipo di intervento a restauro e risanamento conservativo
3. 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 individuati anche ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. Fra tali oggetti di vincolo risultano esistenti nel territorio comunale i seguenti:
 - per l'art. 136: le aree relative alla fascia di 150 m lungo l'autostrada A5;
 - per l'art. 142:
 - la fascia di 150 m, relativa al Rio dell'Acqua Rossa, al Rio Rialass a valle del concentrico, ~~alla testata del Rio Ribes~~ ed alle aree all'estremo N.E prossime alla Dora Baltea;
 - i territori coperti da boschi (aree boscate) come definiti dal D. Lgs. 227/2001
 - le aree gravate da usi civici.
4. Le aree di cui al punto precedente, ancorché non puntualmente indicate sulle cartografie di PRG, sono comunque 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, 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 PGR del 30.12.91 n. 20 PRE-PT e del 04.03.97 n. 3/FO, nonché la L.R. n. 29 del 02.12.2009 relativa ad "Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici.
5. Gli interventi relativi a beni 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 e gli edifici ed ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 comma 1, punti 1) e 2), 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. Gli eventuali piani di recupero di libera

iniziativa, o individuati dall'Amministrazione comunale ai sensi delle presenti norme, sono formati ed approvati ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

- (già legge 1497/1939) ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione dei beni paesaggistici di cui all'art. 134, 136 e 142 del Decreto sopraccitato, dovranno acquisire l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 dello stesso decreto e della L.R. 01.12.2008, n. 32 quando non siano esclusi da tale obbligo ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. n. 42/04.

ART. 53 - VINCOLI DI RISCHIO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

1. Lo studio geologico allegato al PRGC 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. 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 Rio dell'Acqua Rossa, per il corso del Rio Rialass a valle delle aree urbanizzate, per il tratto di testata del Rio ~~Ribes~~ **Vinsasco** e per i rami catastalmente individuati appartenenti alla Dora Baltea: una fascia di 100 m 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 10,00 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 della rete idrografica allegata alla relazione geologica;
 - le precedenti 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 PRGC e le definizioni topografiche delle classi di rischio.

- 4.a La classificazione delle aree nelle classi II, III, IIIA, IIIb1, IIIb2, IIIb4 è definita secondo la 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.
- 4.b. Si prende atto che alla data della redazione del progetto preliminare della presente Revisione 2010 risultano eseguiti e collaudati in via amministrativa e tecnica gli argini interessi anti il Comune di Fiorano, 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, operativamente differenziata, delle aree comprese nella classe di rischio IIIb2, IIIb3, IIIb4.
- 4.c. La dichiarazione della minimizzazione del rischio e la fruibilità urbanistica delle aree deve essere attestata con deliberazione del Consiglio Comunale successivamente alla conclusione della procedura di presa d'atto di cui all'art. 28 del P.A.I.
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. vengono delimitate con Deliberazione Consigliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; 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. Di seguito si riportano le prescrizioni generali per le varie classi di rischio geologico-idraulico secondo la dizione della carta di sintesi della relazione geologica:
- 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. 11/3/88 e al D.M. 14/1/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.
- CLASSE IIIa: Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

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 dell'attuazione degli interventi di riassetto e della avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

CLASSE IIIb3: 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. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

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 alcun incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

10. Lungo il tratto coperto del rio Rialass che attraversa il concentrico insiste una fascia di rispetto della profondità di 15 m. Le aree edificate in essa contenute sono da intendersi inserite in classe geologica IIIb2 e quelle inedificate in classe IIIa
11. Ogni intervento edificatorio che ricada entro le perimetrazioni della cartografia della pericolosità degli scenari di alluvione (Direttiva Alluvioni - 2007/60/CE) deve essere valutato in rapporto ai suoi contenuti, prevedendo ove necessario eventuali approfondimenti idraulici a livello di rilascio di singola concessione edilizia, tenendo altresì in considerazione ogni ricaduta in termini di piano di protezione civile. E' inoltre fatta salva la possibilità, da parte dell'Amministrazione comunale, di avvalersi di quanto previsto dall'art. 7 ter della L.R. n 38/78.
12. Il cronoprogramma degli interventi di messa in sicurezza è da intendersi applicabile a tutte le aree IIIb presenti sul territorio comunale.

Art. 53bis - DISPOSIZIONI GENERALI PER IL CONTENIMENTO DELLE AREE IMPERMEABILI E DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. In tutto il territorio comunale, la previsione o la nuova pavimentazione di parcheggi privati, sia per le parti interne alle recinzioni sia per la quota di parti da reperire esternamente alle recinzioni ai sensi del precedente art. 13 dovranno essere previsti con pavimentazioni che mantengano almeno la parziale permeabilità del suolo (autobloccanti ed acciottolati e simili).
2. Nella progettazione ed esecuzione di parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico si dovrà porre particolare attenzione a definire soluzioni planimetriche, delle aree di accesso, manovra e dei posti auto, che non creino interferenze di veicoli con il traffico stradale, che prevedano l'utilizzo di vegetazione di arredo, di specie autoctone e presenti nell'ambito locale, idonea anche al mascheramento e raccordo dell'area pavimentata con il contorno edificato e non edificato. Le pavimentazioni dovranno essere atte a mantenere almeno la parziale permeabilità del suolo come previsto al comma precedente.

3. In tutto il territorio comunale, ai fini del contenimento dell'inquinamento luminoso, i nuovi interventi o i rifacimenti di impianti, pubblici o privati, di illuminazione stradale, dovranno essere conformi alle direttive e criteri di cui alla D.G.R. 29-4373 del 20.03.2006 e relativi allegati. Allo stesso modo gli elementi di illuminazione notturna delle aree private, anche interni ai lotti, dovranno essere dotati di corpi illuminanti che non prevedano flussi luminosi verso l'alto.

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, torri piezometriche, centrali di pompaggio e simili, sia di superficie che di sottosuolo, sono di norma ammissibili in ogni zona di P.R.G. 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. Preso atto della situazione orografica e di alta densità abitativa del territorio comunale in oggetto, le opere di cui sopra che creino un impatto visuale di rilievo per tipologia, dimensione ed altezza, non potranno essere eseguite nell'ambito delle aree del centro Storico.
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. 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 esistenti o in progetto non sarà inferiore a 1,00 m.
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 del centro Storico, 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 nell'art. 52 del Regolamento Edilizio. Nel comma seguente si specifica ulteriormente l'ammissibilità dei vari tipi di recinzione rispetto alle zone di Piano.
2. Oltre a quanto prescritto nel R.E. si precisa che in qualsiasi zona, nel caso di recinzioni preesistenti, piene o a giorno, di altezza eccedente i 2 m, eventuali interventi di rifacimento o completamento delle stesse potrà mantenere le altezze preesistenti ove non ostino ragioni di sicurezza e visibilità per le vie adiacenti. Nel caso contrario, per i tratti opportunamente individuati dall'autorità, a prescindere dall'altezza, si dovrà prevedere una recinzione a giorno del tipo b) del 3° comma dell'art. 52 del R.E.
3. Nelle aree residenziali totalmente o parzialmente edificate e nei lati delle aree di nuovo impianto posti su viabilità esistente, la realizzazione di nuove recinzioni potrà avvenire con le modalità seguenti:
 - se il sedime stradale è interessato da preesistenti allineamenti di recinzioni questa potrà essere allineata con essi;
 - se il lato della strada 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 della carreggiata stradale o dal bordo del marciapiedi verso la stessa. Nel caso di previsione di un solo marciapiedi questo dovrà essere di norma da prevedere sul lato con maggiore densità di accessi pedonali e nei casi di incerta applicazione la posizione dovrà essere preventivamente precisata dall'Amministrazione.
4. Nelle aree di nuovo impianto o comunque assoggettate a S.U.E., per la viabilità in progetto, la recinzione dovrà essere posta al filo di progetto della carreggiata o del marciapiedi.
5. Per le recinzioni lungo le strade pubbliche e private vedere anche il successivo art. 78 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.

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. 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. vigente e sono sottoposti alle modalità operative previste al 12° 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.
3. 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 9,50 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. 57 delle presenti norme.
4. 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 12, 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 relativi alle aree del Centro Storico e delle aree assestate Re ed Ri, 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 minima di 2,70 m ed altezza minima di 1,60 m (sigla in tabella: 2+); agli effetti della presente norma si intendono come sottotetti i locali con copertura di falde di tetto ed altezza media ponderale al filo interno delle murature esterne inferiore a 2,70 m. Nel

- caso contrario il piano sarà considerato come piano normale e come tale non ammissibile oltre il secondo piano fuori terra.
- altezza massima delle fronti (Hf): 9,50 m.
6. Tutti gli interventi di nuova definizione di più unità abitative contigue nell'ambito del Centro Storico, anche se realizzate in tempi diversi, nonché quelle risultanti da frazionamenti di unità abitative preesistenti, dovranno avere superficie utile netta (Sun) minima dei locali di abitazione non inferiore a 50 mq al netto dei locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, depositi, laboratori e simili), Tali limitazioni non si applicano nei casi di recupero di una singola unità o di locali di abitazione costituenti pertinenze (es. camere singole con o senza servizi) non contigue all'abitazione di riferimento.
 7. **PRESCRIZIONI PARTICOLARI generali per tutte le aree residenziali**
 - 7.1 **AREE IMPERMEABILI.** In tutti gli interventi di modificazione dello stato del suolo non è ammesso realizzare la 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
 - 7.2 **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.
 - 7.3 **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 - CENTRO STORICO - CS

1. Le presenti aree comprendono il nucleo centrale costituito dal centro storico vero e proprio e di antica formazione allargato alle pertinenze strettamente connesse ad esso anche se sostanzialmente prive di emergenze di interesse storico-artistico-documentario e con casi di edifici largamente compromessi ma che necessitano di attenzioni operative atte ad armonizzarle con il 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.
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, tutte le destinazioni a servizi.
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. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento consentiti. In particolare, secondo le specificazioni dei singoli tipi di intervento possono essere consentiti:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A-parziale, ristrutturazione edilizia di tipo B-integrale, sostituzione edilizia, demolizioni, ampliamento igienico-funzionale, integrazione pertinenziale, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e fabbricati accessori, recupero di sottotetti e comunque quelli topograficamente definiti; gli interventi sugli edifici recenti di cui al precedente art. 30.

5. Il P.R.G., salvo che in un ambito specifico assoggettato a Piano di Recupero individuato in cartografia, non delimita altri immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo o compresi in aree da assoggettare a piano di recupero ex legge 457/78 restando inteso che ambiti di Piani esecutivi o di recupero possono essere individuati, di norma su richiesta degli operatori, con semplice deliberazione della Giunta comunale; tutti gli immobili, esterni all'ambito sopraccitato, possono essere soggetti ad intervento diretto secondo i tipi consentiti.
6. Non costituiscono variante al P.R.G., ai sensi e con le procedure di cui al 12° 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 o non riguardino edifici vincolati ai sensi del punto f) del 12° comma citato.
7. Quando l'intervento di ristrutturazione come previsto ai precedenti artt. 23, 24 25 preveda anche il contestuale adeguamento igienico-funzionale o sia richiesto il solo adeguamento igienico-funzionale di abitazioni esistenti tali interventi, ove prevedano aggiunte volumetriche, saranno attuabili alle seguenti 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 2010 al PRG. Sarà sempre consentito un ampliamento minimo di 25 mq di superficie utile netta;
 - con attenzione a quanto prescritto al precedente art. 31 in merito alla fattibilità di questi interventi quando previsti fuori sagoma, 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. ad intervento di restauro o risanamento conservativo.
8. Gli interventi ammessi ai commi precedenti dovranno rispettare le seguenti norme sulle distanze:
 - verso spazi pubblici siano allineati con gli edifici latitanti preesistenti anche se non contigui;
 - verso i confini: potranno essere edificati secondo le norme del codice civile o con distanza minima di mt 5,00;
 - la distanza tra fabbricati non prospicienti verso spazi pubblici sia in accordo con quanto prescritto allo specifico art. delle presenti norme relativo alle distanze (artt. 41-42).

9. 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, purché non ne derivino aumenti dell'altezza alla gronda dell'edificio superiori ad 1,00 m.
10. Gli interventi di demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) limitati ai casi previsti nelle tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:1000, 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.
11. In ogni caso il Comune può, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. 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 o a permesso convenzionato, 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.
12. Sugli edifici ricadenti in aree per cui sia stata prevista, dal Piano o da successiva determinazione, la 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 di 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.
13. Eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione, anche non puntualmente prescritti, 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.
14. In ogni caso gli interventi nelle aree del Centro Storico 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. 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 demolizioni di fabbricati accessori topograficamente previste e le operazioni migliorative sui bassi fabbricati pertinenti definite all'art. 27. Non è di massima ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati salvo quanto stabilito dalle norme specifiche (art.39). 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 6,00 m e salvi i diritti di terzi in merito alla casistica delle servitù e dei passaggi.

- 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, soprattutto quando siano presenti anche motivi di incolumità, pubblica e privata.
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., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio del titolo abilitativo.

ART. 63 - AREE DEL CENTRO STORICO - MODIFICAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Nelle aree del Centro Storico, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, degli specifici tipi di intervento e di quanto stabilito all'art. 14 precedente e nell'ambito della sagoma involuppo 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 62, fermo restando il reperimento di aree a parcheggio private previste all'art. 13 delle 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.
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 il legname, totalmente a vista senza rivestimenti, ammettendo al più un eventuale tavolato di sottotegola (con grossa orditura a vista) nei casi in cui preesista.
 - 5) Non sono ammessi recuperi ad uso abitativo di cui sopra oltre il 3° p.f.t., compreso il piano sottotetto, quando non siano muniti di impianto ascensore.

2. 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 o assoggettato a d atto di impegno unilaterale. 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.
3. Per l'edificio contrassegnato con la sigla Rs1, in origine destinato a serra delle pertinenze del Castello, l'intervento di risanamento conservativo potrà prevedere il recupero dell'intera struttura agli usi residenziali, commerciali, ricettivi e di servizi privati o pubblici ammessi in zona Centro Storico. La chiusura delle ampie aperture potrà avvenire solo con superfici trasparenti con vetrate a telaio in legno o metallico (acciaio o alluminio verniciati, bronzo, ecc). L'eventuale divisione interna in due piani dovrà essere realizzata in struttura metallica, tipologicamente distinta e strutturalmente indipendente dalle strutture murarie preesistenti.
4. Per l'edificio contrassegnato con la sigla Rs2, senza una destinazione specifica in atto, l'intervento di risanamento conservativo potrà prevedere il recupero dell'intera struttura agli usi residenziali, ricettivi e di servizi privati o pubblici ammessi in zona Centro Storico previa la demolizione delle parti aggiunte alle antiche strutture ed estranee alle stesse e la conservazione di tutti gli elementi di pregio storico-documentario esistenti all'interno ed all'esterno. Gli infissi saranno esclusivamente in legno. Il progetto di recupero, assentibile anche con semplice permesso di costruire, sarà sottoposto al parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte.

ART. 64 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA -- Re

1. TIPOLOGIA DELLE AREE

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente caratterizzato sia da residenze di origine rurale e da fabbricati accessori rustici privi di valore documentario che da edificazione di epoca recente.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Con riferimento alle specificazioni dell'art. 15 sono ammesse le destinazioni: Residenziale (r1, r2, r3, r5, r6); commerciale (c1,c2), produttiva (p1), turistico-ricettiva (t); direzionale (d); servizi (tutte).

3. ATTUAZIONE DELLE AREE

Le previsioni del P.R.G. 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 esistente alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione 2010 del PRGC, non superiore al 30% per un massimo di 150 mc di volume per ogni unità immobiliare preesistente, altezza massima di 9,50 m, salvo il rispetto di una maggiore altezza preesistente, con 3 piani fuori terra, rapporto di copertura massimo del 40%, 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) per gli edifici in classe di rischio IIIb2: 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. con conseguente variazione catastale contestuale all'intervento. Tali cambi di destinazione dei piani terreni, soprattutto nel caso di edifici di impianto non recente e con tipologia a tradizionale a cortina, dovranno mantenere quanto più possibile la scansione delle aperture preesistenti e nel caso di porticati avere pilastri e fornici rispettivamente in asse a corpi murari o aperture soprastanti. Le aperture ampliate per accessi carrai o di autorimesse dovranno essere realizzate esclusivamente verso cortili o spazi comunque privati.

5. 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 mc/mq
- altezza degli edifici: 9,50 m ; 2 P.f.t + sottotetto abitabile
- rapporto di copertura: 40%,
- distanze da edifici e confini: come per le nuove costruzioni.

In questi interventi:

- non saranno ammessi locali interrati o seminterrati,
- nelle parti di tali aree comprese in classe di rischio IIIb2 il piano di campagna di riferimento delle altezze potrà essere considerato traslato in altezza e virtualmente coincidente con quello definito dalla relazione geologica allegata all'istanza con il massimo di elevazione di cui al precedente art. 9 punto 5).

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 dovranno essere 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 o più vasche di laminazione con capacità complessiva di almeno 2,5 mc per ogni 100 mq o frazione di superfici coperte e totalmente o parzialmente impermeabili (pavimentazioni bituminose, in cubetti ed autobloccanti) esistenti o previste, con tubazione di rilascio in fognatura di sezione opportunamente ridotta. Il Comune potrà predisporre uno specifico regolamento in materia il cui contenuto prevarrà sulla precedente prescrizione.

RIFIUTI: ISOLE ECOLOGICHE. Il posizionamento di isole ecologiche, ad integrazione o miglioramento di quelle esistenti, potrà avvenire sia su iniziativa degli operatori privati che dell'Amministrazione, con Deliberazione della Giunta Comunale. Tali spazi, previsti in posizione idonea per un agevole accesso e centralità del sito rispetto all'ambito da servire, saranno dimensionati con riferimento al tipo e dimensione dei contenitori utilizzati, previsti con agevole accesso sia pedonale che da parte dei mezzi di raccolta, senza interferenze con il traffico veicolare e di norma dotati di barriere di mascheramento vegetale (siepi).

RIFIUTI: COMPOSTAGGIO DOMESTICO: il PRG promuove l'attivazione generalizzata del compostaggio domestico ove fisicamente possibile dal punto di vista funzionale ed igienico. Tale pratica, ove attuabile, dovrà osservare le disposizioni della Tabella 11 contenuta nel testo dei "Criteri in materia di gestione dei rifiuti urbani" adottati dalla Regione Piemonte con DGR n. 32-13426 del 01.03.2010.

RISPARMIO ED APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO. Con gli interventi edificatori ammessi al precedente 4° comma, punti a), d) ed e) 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 auto produzione 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.

ART. 65 - 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 residenziali. .
2. Esse saranno inedificabili e dovranno essere lasciate o destinate a verde agricolo coltivato o di pertinenza delle abitazioni. In tali aree saranno ammessi edifici accessori al servizio di orti e giardini con superficie coperta massima di 12 mq quando la superficie in proprietà sia superiore a 500 mq.

ART. 66 - 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

Con riferimento alle specificazioni dell'art. 15 sono ammesse le destinazioni: Residenziale (r1,, r5, r6); commerciale (c1,c2), produttiva (p1), turistico-ricettiva (t); direzionale (d); servizi (tutte).

3. ATTUAZIONE DELLE AREE

Le previsioni del P.R.G. 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

Nuovo impianto, nuovo impianto urbanistico.

Ad interventi effettuati e per le preesistenze saranno ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, integrazione pertinenziale, ampliamento, cambio di destinazione d'uso; l'ampliamento igienico-funzionale sarà ammesso dopo 10 anni di agibilità documentata.

5. LIMITAZIONI OPERATIVE

Non saranno ammessi locali interrati o seminterrati.

Il piano di campagna di riferimento delle altezze potrà essere considerato traslato in altezza e virtualmente coincidente con quello definito nelle schede di area normativa allegata alla relazione geologica del PRG o con quello definito nella relazione geologica allegata all'istanza, se ad un livello superiore al precedente. In ogni caso tale piano, ai soli fini della misurazione dell'altezza, indipendentemente dal livello di imposta del PT, non potrà essere superiore al massimo di elevazione di cui al precedente art. 9 punto 5).

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. Nelle sole aree Rc2, Rc4 ed Rc6, anche se non evidenziati

topograficamente, devono essere previsti parcheggi in uso pubblico come previsti al precedente art. 3, comma 9.1 delle presenti norme.

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:

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 tra loro e con gli edifici del vecchio nucleo, soprattutto se in coerenza con questo, 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 capitolo G del Rapporto ambientale. In particolare, sia nel caso di interventi previsti negli S.U.E. eventualmente adottati sia nel caso di interventi diretti che presentino coerenze complesse o di inserimento critico con l'intorno edificato, gli atti di progetto dovranno essere integrati con elaborati che illustrino l'inserimento dei nuovi elementi in relazione agli ambiti circostanti, edificati e non, e le misure mitigative necessarie a garantirne la sostenibilità. Tali atti integrativi saranno graduati in complessità e definizione commisurate all'oggetto illustrato, alla sua dimensione ed alle eventuali criticità dello stesso o dell'intorno e potranno comportare l'esposizione di schizzi prospettici, simulazioni con viste tridimensionali computerizzate e, se necessario, specializzate fino al fotoinserimento realistico per i casi più complessi.

AREE IMPERMEABILI ed AREE VERDI. L'assetto delle aree di pertinenza degli edifici, siano esse impermeabili, semipermeabili ed aree verdi, deve essere oggetto di progettazione contestualmente al progetto degli edifici principali ed accessori previsti. La percentuale di aree totalmente impermeabili non potrà superare il 30% della superficie non coperta dell'area fondiaria della zona di intervento. Le superfici transitabili e pavimentate saranno realizzate preferibilmente con l'impiego di materiali e procedure che mantengano almeno in parte 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. E' ammessa la trasformazione colturale da seminativo e prato a frutteto ed orto, anche con la creazione di quinte arboree, a corredo e mitigazione delle fasce abitate delle proprietà coerenti, con esclusione dell'impianto di conifere di medio-alto fusto.

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 uno 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 con capacità complessiva di almeno 2,5 mc per ogni 100 mq, o frazione, di superfici coperte e totalmente o parzialmente impermeabili (pavimentazioni bituminose, in cubetti ed autobloccanti) esistenti o previste, con tubazione di rilascio in fognatura di sezione opportunamente ridotta. Con l'adozione di un regolamento comunale in materia il contenuto dello stesso prevarrà sulla precedente prescrizione.

RIFIUTI: ISOLE ECOLOGICHE. Il posizionamento di isole ecologiche, ad integrazione o miglioramento di quelle esistenti, potrà avvenire sia su iniziativa degli operatori privati che dell'Amministrazione, con Deliberazione della Giunta Comunale. Tali spazi, previsti in posizione idonea per un agevole accesso e centralità del sito rispetto all'ambito da servire, saranno dimensionati con riferimento al tipo e dimensione dei contenitori utilizzati, previsti con agevole accesso sia pedonale che da parte dei mezzi di raccolta, senza interferenze con il traffico veicolare e di norma dotati di barriere di mascheramento vegetale (siepi).

RIFIUTI: COMPOSTAGGIO DOMESTICO: il PRG promuove l'attivazione generalizzata del compostaggio domestico ove fisicamente possibile dal punto di vista funzionale ed igienico. Tale pratica, ove attuabile, dovrà osservare le disposizioni della Tabella 11 contenuta nel testo dei "Criteri in materia di gestione dei rifiuti urbani" adottati dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 32-13426 del 01.03.2010.

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 interventi di coibentazione e auto produzione 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.

9. Le prescrizioni d'ordine geologico e geotecnico da osservare nelle singole zone sono contenute nel punto 2 del fascicolo: SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE RELATIVE ALLE

AREE OGGETTO DI VARIANTE allegato alla relazione geologica. Si riportano di seguito i riferimenti:

zona PRG	n. Scheda	Prescrizioni più significative (indicative ma non esaustive) relative alle problematiche evidenziate nelle schede	pag. Schede
Rc1	2.2.1 Area Rc1	Evitare la realizzazione di locali interrati o seminterrati con pavimenti posti a quota inferiore al piano di campagna attuale. Impostare i pavimenti dei locali destinati ad abitazione a quota superiore di almeno 1,00 m rispetto al piano di campagna attuale. Collocare le apparecchiature sensibili all'acqua (centrali termiche, dispositivi elettrici, elettronici ed elettromeccanici, ecc.) a quota di sicurezza o in vani a tenuta stagna. Nella fase progettuale è necessaria un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito.	9
Rc2	2.2.2 Area Rc2	come per Rc1	10
Rc3	2.2.3 Area Rc3	come per Rc1	12
Rc4	2.2.4 Area Rc4	come per Rc1	14
Rc5	2.2.5 Area Rc5	Come per Rc1. Inoltre: le costruzioni sul lato Ovest dovranno essere posizionate all'esterno della fascia di rispetto del Rio Rialas	15
Rc6	2.1.1 Area Rc6 schede Var.1	come per Rc1	3
Per tutte le aree si richiamano inoltre le prescrizioni generali contenute nella relazione geologica e quelle del precedente art. 53 delle presenti Norme			

- 10. Per gli interventi attuativi previsti nella Variante n. 1/2018 al P.R.G.C., il contributo straordinario di urbanizzazione, ove dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter del DPR 380/2001, sarà applicato anche alla realizzazione delle opere di compensazione ambientale consistenti in particolare nel contenimento/eradiazione delle specie esotiche invasive.**

ART. 66 bis - VARIANTE N. 1/2018- VOLUMI RESIDUI DI AREE DI COMPLETAMENTO

- 1. Il volume residuo di 466 mc, definito nella Relazione illustrativa della Variante n. 1/2018, determinato dall'incompleto riuso conseguente allo stralcio di area di completamento residenziale effettuato nella stessa Variante, potrà essere usato nel calcolo della capacità insediativa residenziale ammissibile in sede di successive varianti parziali o strutturali.**

ART. 67 - AREE DI NUOVO IMPIANTO - Rn**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.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Con riferimento alle specificazioni dell'art. 15 sono ammesse le destinazioni: Residenziale (r1, r5, r6); commerciale (c1,c2), turistico-ricettiva (t); direzionale (d); servizi (tutte).

3. ATTUAZIONE DELLE AREE

Previa adozione di preventivi SUE: Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) con successivi interventi diretti di nuovo impianto.

Il PRGC prevede la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone normative Rn o ai subambiti già individuati in cartografia. Tuttavia nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti 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 **della Giunta municipale** in occasione della prima fase di attuazione. Gli interventi infrastrutturali dovranno essere attuati preventivamente o almeno contestualmente a quelli strutturali ed essere disponibili all'agibilità di questi. **Per l'area Rn1 gli ambiti di SUE sono distinti con le sigle PEC1, PEC2 e PEC3. Nell'attuazione degli stessi il parcheggio P5 afferente all'area Rn1 si estende lungo tutto il fronte della zona Rn1 sulla via Ivrea ed inoltre:**

- la fascia individuata topograficamente dovrà essere frazionata dagli spazi per almeno tre accessi carrai al servizio dei singoli PEC prefigurati;
- la superficie complessiva dei parcheggi dell'area Rn1 sarà in accordo con la normativa di PRG (art. 3, comma 9, delle N.d.A.) e comunque non inferiore a quella prevista nella Tabella B relativa al Parcheggio n. 5 (484 mq) afferente alla zona Rn1;
- la fascia di parcheggi stesa sulla testata nord dell'area lungo la via Ivrea dovrà essere integrata con la quota relativa al verde di quartiere prescritto dallo stesso art. 3, comma 9 delle N.d.A., a complemento ed arredo delle aree a parcheggio;
- gli stalli dovranno essere disposti in modo che le manovre di parcheggio non prevedano occupazione della sede stradale.

Per le eventuali varianti nel perimetro esterno delle aree normative Rn soggette a S.U.E. si applicano le norme di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed in particolare quella dell'12° comma dello stesso articolo.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Nuovo impianto urbanistico, nuovo impianto.

Ad interventi effettuati saranno ammessi: manutenzioni, ristrutturazione edilizia, demolizioni, integrazione pertinenziale, ampliamento, cambio di destinazione d'uso; l'ampliamento igienico-funzionale sarà ammesso dopo 10 anni di agibilità documentata.

5. LIMITAZIONI OPERATIVE

Non saranno ammessi locali interrati o seminterrati

Il piano di campagna di riferimento delle altezze potrà essere considerato traslato in altezza e virtualmente coincidente con quello definito nelle schede di area allegate alla relazione geologica del PRG o con quello definito nella relazione geologica allegata all'istanza, se ad un livello superiore al precedente. In ogni caso tale piano, ai soli fini della misurazione dell'altezza, indipendentemente dal livello di imposta del PT, non potrà essere superiore al massimo di elevazione di cui al precedente art. 9, punto 5).

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. PRESCRIZIONI SPECIFICHE

COMPENSAZIONI RELATIVE ALL'AREA RN2: l'attuazione dell'area Rn2 è condizionata alla preventiva realizzazione, da parte di Ente competente o di soggetto convenzionato, in alternativa, di una delle seguenti opere di compensazione:

- a) intervento di rimozione delle opere relative al depuratore in atto che recapita nel Rio Rialass, (successivamente alla dismissione dell'impianto ed all'allacciamento al depuratore consortile di Ivrea in fase di progettazione avanzata, a catasto F. n 10 mappali 369-371) con riduzione nel primitivo stato di naturalità dell'area di proprietà comunale e delle immediate adiacenze del rio eventualmente compromesse dagli scarichi; riferimento cartografico all'allegato A alle presenti norme: intervento A;
- b) intervento di recupero funzionale e vegetazionale dell'area di una ex discarica di inerti (a catasto F. n 18, mapp. 5 e F. 15 mapp. 198), secondo un progetto e relative specifiche predisposte dall'Amministrazione sulla base di una relazione di tecnico naturalista o agronomo; riferimento cartografico all'allegato A alle presenti norme: intervento B;
- c) recupero vegetazionale, integrazioni con piantumazioni di specie autoctone ed eliminazione di infestanti sulle aree prossime alla chiesa di S. Grato ed all'Antico Cimitero (a catasto F. 6 mapp. 176 parte, 293, 294, 295 parte) secondo progetto e relative specifiche predisposte dall'Amministrazione sulla base di una relazione di tecnico naturalista o agronomo; riferimento cartografico all'allegato A alle presenti norme: intervento C;

MITIGAZIONI RELATIVE ALL'AREA Rn1: l'attuazione dell'area Rn1 è subordinata alla realizzazione di misure di mitigazione idonee a garantire la sostenibilità ambientale e l'inserimento paesaggistico di qualità dei nuovi interventi.

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 capitolo G del Rapporto ambientale.

Relativamente alla predisposizione dei progetti di S.U.E.: essi dovranno essere integrati con elaborati che illustrino l'inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi ambiti edificati in relazione a quelli circostanti, edificati e non, e le eventuali misure mitigative. Tali atti integrativi saranno graduati in complessità e definizione commisurate all'entità delle aree interessate ed alle eventuali criticità che queste presentano rispetto all'ambiente naturale o edificato e potranno comportare l'esposizione di schizzi prospettici, simulazioni con viste tridimensionali computerizzate e, se necessario, specializzate fino al fotoinserimento realistico per i casi più complessi.

Per l'area Rn2: con gli SUE ed i singoli interventi si dovrà prevedere la costituzione di una fascia di almeno 5,00 m, lungo i confini NE e NO con l'area agricola, da destinare ad aree verdi private con vegetazione autoctona in piena terra per costituire una quinta di raccordo con l'ambito agricolo. La realizzazione dell'area Rn2 dovrà essere attuata a partire dall'ambito più prossimo al margine già edificato e procedere per adiacenze successive

AREE IMPERMEABILI ed AREE VERDI. L'assetto delle aree di pertinenza degli edifici, siano esse impermeabili, semipermeabili ed aree verdi, deve essere oggetto di progettazione contestualmente al progetto degli edifici principali ed accessori previsti. La percentuale di aree totalmente impermeabili non potrà superare il 30% della superficie non coperta dell'area fondiaria della zona di intervento. Le superfici transitabili e pavimentate saranno realizzate preferibilmente con l'impiego di materiali e procedure che mantengano almeno in parte 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. Relativamente all'area Rn2 è necessario tutelare la valenza naturalistica dell'ambito interessato, soprattutto sui lati dell'area verso le aree agricole (N-E e N-O) non delimitati dalla viabilità pubblica attuale, con la creazione di una fascia continua non edificata lungo i confini, di almeno 5,00 m di larghezza, da destinare ad aree verdi private con vegetazione di specie autoctone, in piena terra, ed essenze di varia densità ed altezza.

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 con capacità complessiva di almeno 2,5 mc per ogni 100 mq, o frazione, di superfici coperte e totalmente o parzialmente impermeabili (pavimentazioni bituminose, in cubetti ed autobloccanti) esistenti o previste, con tubazione di rilascio in fognatura di sezione opportunamente ridotta. Con l'adozione di un regolamento comunale in materia il contenuto dello stesso prevarrà sulla precedente prescrizione.

RIFIUTI: ISOLE ECOLOGICHE. Il posizionamento di isole ecologiche, ad integrazione o miglioramento di quelle esistenti, potrà avvenire sia su iniziativa degli operatori privati che dell'Amministrazione, con Deliberazione della Giunta Comunale. Tali spazi, previsti in posizione idonea per un agevole accesso e centralità del sito rispetto all'ambito da servire, saranno dimensionati con riferimento al tipo e dimensione dei contenitori utilizzati, previsti con agevole accesso sia pedonale che da parte dei mezzi di raccolta, senza interferenze con il traffico veicolare e di norma dotati di barriere di mascheramento vegetale (siepi). Negli S.U.E. il progetto dovrà prevedere le isole ecologiche a cui posizione e dimensionamento sarà concertata con l'Amministrazione e terrà conto dei "Criteri in materia di gestione dei rifiuti urbani" (Tabella 9) adottati dalla Regione Piemonte con DGR n. 32-13426 del 01.03.2010.

RIFIUTI: COMPOSTAGGIO DOMESTICO: il PRG promuove l'attivazione generalizzata del compostaggio domestico ove fisicamente possibile dal punto di vista funzionale ed igienico. Tale pratica, ove attuabile, dovrà osservare le disposizioni della Tabella 11 contenuta nel testo dei "Criteri..." di cui al paragrafo precedente.

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 interventi di coibentazione e di auto produzione 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 per irrigazione in aggiunta alla procedura di laminazione prevista allo specifico punto precedente;
- 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.

9. Le prescrizioni d'ordine geologico e geotecnico da osservare nelle singole zone sono contenute nel punto 2 del fascicolo: SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE RELATIVE ALLE AREE OGGETTO DI VARIANTE allegato alla relazione geologica. Si riportano di seguito i riferimenti:

zona P R G	n. Scheda	Prescrizioni più significative (indicative ma non esaustive) relative alle problematiche evidenziate nelle schede	pag. Sche d e
Rn1	2.1.1 Area Rn1	Evitare locali interrati o seminterrati con pavimenti posti a quota inferiore al piano di campagna attuale. Impostare i pavimenti dei locali destinati ad abitazione ad una quota superiore di almeno 1,00 m rispetto al piano di campagna attuale. Collocare le apparecchiature sensibili all'acqua (centrali termiche, dispositivi elettrici, elettronici ed elettromeccanici, ecc.) a quota di sicurezza o in vani a tenuta stagna. Nella fase progettuale è necessaria un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito.	5
Rn2	2.1.2 Area Rn2	Impostare i pavimenti dei locali di abitazione a quota di almeno + 30 cm rispetto al piano di campagna attuale. Evitare la realizzazione di locali con pavimenti a quota inferiore al piano di campagna attuale. Qualora se ne rendesse necessaria la costruzione essi dovranno essere realizzati a tenuta stagna e con predisposizione di accorgimenti costruttivi per evitare intrusioni d'acqua dalla superficie. Nella fase progettuale è necessaria un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito	6
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 ASSESTATE IN CLASSE IIIB3 -- Ri

1. TIPOLOGIA DELLE AREE
Sono le aree in cui il tessuto edilizio di epoca recente è situato in classe di rischio geologico-idraulico IIIB3.
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. 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 condizione che non costituiscano nuove unità abitative e non aumentino il carico antropico:

- a) ampliamenti e sopraelevazioni una tantum, ai piani superiori ed al piano terreno, di edifici esistenti uni-bifamiliari che comportino aumento del volume abitabile o della Sul esistente alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione 2010 del PRGC, non superiore al 20% per un massimo di 150 mc di volume, altezza massima di 9,50 m con 2 piani fuori terra + sottotetto abitabile, rapporto di copertura massimo del 40%, 25 mq saranno sempre consentiti; sono comunque salve, per tutti gli interventi le norme sulle distanze da edifici e confini. Gli ampliamenti da eseguire al piano terreno saranno limitati alla chiusura al filo degli elementi strutturali verticali di eventuali portici o spazi coperti preesistenti atti a ricavare spazi distributivi e funzionali per i locali abitativi esistenti (corridoi, verande, scale, ripostigli e simili) o anche al fine del contenimento dei consumi energetici (verande solari). Quando eccedano tali limiti di sagoma o prevedano locali di abitazione permanente l'intervento sarà ammissibile solo previa relazione geologica che, in relazione alle caratteristiche di posizione e di elevazione del sito, prescriva le opportune modalità esecutive.
 - 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 a parità di volumi o di Sul ed a condizione che i locali abitabili siano realizzati al 2° piano fuori terra e che al PT siano previsti solo locali di ingresso, scala, locali accessori e porticati;
 - 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 di ingresso, scala, locali accessori e porticati;
5. ALTRE PRESCRIZIONI

Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive o a demolizioni totali non contestualmente preordinate alla ricostruzione restano inedificabili.

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 dovranno essere 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 sia praticabile si prescrive che nel caso di rifacimento totale delle coperture o nel caso di ristrutturazione totale del fabbricato sia prevista una o più vasche di laminazione di almeno 2,5 mc per ogni 100 mq o frazione di superficie coperta esistente o prevista, con tubazione di rilascio in fognatura di sezione opportunamente ridotta. Con l'adozione di un regolamento comunale in materia il contenuto dello stesso prevarrà sulla precedente prescrizione.

RISPARMIO ED APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO. Con gli interventi edificatori ammessi al precedente 4° comma, punti a), d) ed e), 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 auto produzione 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 degli interventi ammessi al precedente 4° comma, punti a), d) ed e), 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.

TITOLO III - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI**ART. 69 - AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO- Pc****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. 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

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

Inoltre:

- per ogni insediamento produttivo esistente, è consentito l'ampliamento fino al 50% della superficie utile lorda esistente all'adozione del progetto preliminare della Revisione 2010 del PRG, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di 200 mq, 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.

Il piano di campagna di riferimento delle altezze potrà essere considerato traslato in altezza e virtualmente coincidente con quello definito dalla relazione geologica allegata all'istanza con il massimo di elevazione di cui al precedente art. 9 punto 5).

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.

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 50% 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. Sono prescritte 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 con capacità complessiva di almeno 2,5 mc per ogni 100 mq, o frazione, di superfici coperte e totalmente o parzialmente impermeabili (pavimentazioni bituminose, in cubetti ed autobloccanti) esistenti o previste, con tubazione di rilascio in fognatura di sezione opportunamente ridotta. Con l'adozione di un regolamento comunale in materia il contenuto dello stesso prevarrà sulla precedente prescrizione.

NORMATIVA A.P.E.A. (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate). Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti superiori al 50% della SUL, o di completa riqualificazione edilizia e produttiva dell'ambito esistente gli interventi in progetto dovranno tener conto, oltre che delle precedenti prescrizioni che esplicitano già alcuni temi della regolamentazione di base delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, anche delle altre specifiche di qualità ambientale e tecnologica contenute nelle linee guida regionali relative a dette aree. L'autorità comunale, anche in relazione ad ulteriori normative vigenti in materia potrà imporre, in relazione alla situazione in atto ed a quella prevista in progetto, l'adozione preventiva di PEC o il ricorso a permesso convenzionato che tenga conto dei criteri e prescrizioni vigenti.

REQUISITI DI SICUREZZA. Si applicano altresì le norme di cui al DM 09.05.2001 relativamente ai requisiti minimi di sicurezza per le zone interessate da stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del D. Lgs. 17.08.1999 n. 334 per la prevenzione di incidenti rilevanti connessi a determinate sostanze pericolose.

ISOLE ECOLOGICHE. Il posizionamento di isole ecologiche, ad integrazione o miglioramento di quelle esistenti, potrà avvenire sia su iniziativa degli operatori privati che dell'Amministrazione, con Deliberazione della Giunta Comunale. Tali spazi, previsti in posizione idonea per un agevole accesso e centralità del sito rispetto all'ambito da servire, saranno dimensionati con riferimento al tipo e dimensione dei contenitori utilizzati, previsti con agevole accesso sia pedonale che da parte dei mezzi di raccolta, senza interferenze con il traffico veicolare e di norma dotati di barriere di mascheramento vegetale (siepi).

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 auto produzione 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:

- alla 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.

9. Le prescrizioni d'ordine geologico e geotecnico da osservare nelle singole zone sono contenute nel punto 2 del fascicolo: SCHEDE GEOLOGICO-TECNICHE RELATIVE ALLE AREE OGGETTO DI VARIANTE allegato alla relazione geologica. Si riportano di seguito i riferimenti:

zona PRG	n. Scheda	Prescrizioni più significative (indicative ma non esaustive) relative alle problematiche evidenziate nelle schede	pag. Schede
Pc1	2.3.1 Area Pc1	Evitare la realizzazione di locali interrati o seminterrati con pavimenti posti a quota inferiore al piano di campagna attuale. Impostare i pavimenti dei locali destinati all'attività produttiva a quota superiore di almeno 1,00 m rispetto al piano di campagna attuale. Apparecchiature sensibili all'acqua (centrali termiche, dispositivi elettrici, elettronici ed elettromeccanici, ecc.) a quota di sicurezza o in vani a tenuta stagna. Nella fase progettuale è necessaria un'accurata indagine geologico-tecnica con prove in sito	20
Per tutte le aree si richiamano inoltre le prescrizioni generali contenute nella relazione geologica e quelle del precedente art. 53 delle presenti Norme			

ART. 70 - AREA PRODUTTIVA in classe IIIB3- Pi

1. TIPOLOGIA DELL'AREA

Area in cui il tessuto edilizio di epoca recente è situato in classe di rischio geologico-idraulico IIIB3.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Con riferimento alle specificazioni dell'art. 14 ? ammessa la destinazione produttiva p1 con esclusione di locali di abitazione permanente del proprietario o custode.

3. ATTUAZIONE DELL'AREA

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

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni.

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 o pavimentate. Non sono ammessi locali interrati o seminterrati.

E' ammissibile la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle lavorazioni in atto.

5. ALTRE PRESCRIZIONI

Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento dell'attività produttiva o a demolizioni totali restano inedificabili.

SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE. In tutti gli interventi edilizi che prevedano modificazioni del regime delle acque meteoriche si dovrà prevedere lo smaltimento delle stesse e dovranno essere messi in atto i provvedimenti atti a selezionare la parte delle acque che secondo la particolarità del sito può essere immessa nella fognatura pubblica. Per tale quota di acque meteoriche, quando lo smaltimento superficiale in fossi o canali non sia praticabile, si prescrive che, nel caso di rifacimento totale delle coperture o nel caso di ristrutturazione totale del fabbricato sia prevista una o più vasche di laminazione di almeno 2,5 mc per ogni 100 mq o frazione di superficie coperta esistente, con tubazione di rilascio in fognatura di sezione opportunamente ridotta. Con l'adozione di un regolamento comunale in materia il contenuto dello stesso prevarrà sulla precedente prescrizione.

ART. 71 - 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 delle Revisione 2010 del P.R.G., con altezza massima non superiore a 7,50 m e nel rispetto del tipo di intervento ove definito.
4. Il titoli abilitativi (diretti) per gli interventi di cui al precedente 3° comma, saranno attuabili condizionatamente 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. Qualora tali edifici ricadano in fasce di vincolo stradale, gli ampliamenti di cui al precedente 3° comma saranno ammessi, in aderenza o meno alla struttura esistente, solo all'esterno di dette fasce, fermo restando l'obbligo alla riqualificazioni dell'intero edificio.
Valgono le norme sulla dotazione di attrezzature di cui al precedente art. 69.

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 Fiorano 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 DCR 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 Fiorano e classificata come "A.1 - Addensamento Storico Rilevante".

(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 s.m.i. 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 Fiorano 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 A.1, 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 A1, purché compresi in ambiti già edificati, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici o strutture di vendita; in particolare è vietata la nuova formazione di esercizi di vicinato al di fuori dei territori urbanizzati;
- b) medie strutture di vendita e medi centri commerciali: consentiti esclusivamente nell'addensamento commerciale A1, 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 PRGC 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 A.1 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 esistente 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 del Centro Storico 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 PRGC, 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 della commissione paesaggistica locale.

(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 PRGC, sono sottoposti al parere della Soprintendenza ai beni architettonici e/o della commissione paesaggistica locale.

(7.6) Parcheggi pubblici

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.

Qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime necessarie di parcheggio pubblico, per i soli 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.

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. in tali aree si attuano con titoli abilitativi diretti.

Possono avvalersi dei titoli edilizi abilitativi per l'edificazione delle residenze rurali :

- a) gli imprenditori agricoli professionali, anche quali soci di cooperative;
- b) i proprietari dei fondi e 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) gli imprenditori agricoli non a titolo professionale ai sensi del comma 2, lettera m) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Sul patrimonio edilizio abitativo esistente degli imprenditori agricoli non a titolo professionale di cui al precedente punto c) sono ammessi gli interventi di ristrutturazione e l'ampliamento con l'incremento una tantum del 40% della Sul abitabile esistente alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione 2010 del PRG; 50 mq di superficie utile sono comunque consentiti.

Possono avvalersi degli altri titoli abilitativi edilizi di cui al presente articolo i proprietari dei fondi e chi abbia titolo.

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 al lordo delle volumetrie abitative esistenti.

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 Sul abitabile esistente, alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione 2010 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;

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

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, principali ed accessori, dell'azienda agricola): 30% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza dell'insediamento aziendale. Altezza massima degli edifici: 8,00 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 salvo che nelle zone collinari per i siti ove la relazione geologico-tecnica non riscontri controindicazioni.

Il piano di campagna di riferimento delle altezze potrà essere considerato traslato in altezza e virtualmente coincidente con quello definito dalla relazione geologica allegata all'istanza con il massimo di elevazione di cui al precedente art. 9 punto 5).

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 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 m. 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 20 m 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 30 m dalle abitazioni.
- 9.3 Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono consentiti, per gli usi ammessi in zona, tutti gli interventi di cui al 2° comma dell'art 17 delle presenti norme, eccettuati il completamento, il nuovo impianto, la Ristrutturazione urbanistica ed il Nuovo impianto urbanistico, e l'incremento una tantum del 20% della S.U. abitabile esistente alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione 2010 del PRG; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti.
- 9.4 E' ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi. 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 nel precedente 3° comma è ammessa, qualora non si superi la copertura del 50% della rimanente superficie libera, 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 unifamiliari 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, purché la superficie accorpata in proprietà non sia inferiore a 500 mq e la superficie coperta del manufatto non sia eccedente i 12,00 mq, con altezza massima al colmo di 4,00 m, e pendenza di falda del 35% e sia realizzato con materiali tradizionali e copertura in coppi laterizi rossi o in lose di pietra naturale secondo le preesistenze locali. Il Regolamento edilizio norma tali manufatti anche con specifici schemi dimensionali onde uniformare le tipologie ammesse.
- 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 - PALESTRA DI ROCCIA - PR

1. L'area individuata con specifico segno grafico e denominata PR, comprendente una parete rocciosa ad ovest del cimitero, è destinata ad essere attrezzata come palestra di roccia. In tale area non si prevedono strutture edilizie fisse di alcun genere né altre attrezzature emergenti dal terreno, salva la predisposizione di quelle di sicurezza e di

emergenza sulla pareti attrezzate. I sedimenti al piede della parete potranno essere adeguatamente sistemati, liberandoli dalla vegetazione infestante senza alterazione delle alberature di alto fusto, ed anche con il consolidamento o completamento di muri di sostegno da realizzare esclusivamente a secco in pietra locale. L'accesso avviene dal passaggio privato che si dirama dalla strada vicinale a N -O del cimitero e la dotazione di parcheggi è soddisfatta dai parcheggi esistenti sulle aree adiacenti il cimitero.

ART. 75 - AREA CON INSEDIAMENTI AGRICOLI IN SEDE IMPROPRIA - Ai

1. TIPOLOGIA DELL'AREA

Area con edifici sede di attività produttiva agricola situata ai margini dell'abitato, interna agli argini ed in prossimità di zone residenziali. La finalità del PRG per tale aree è quella del mantenimento dell'attività, con il vincolo alla destinazione a deposito di attrezzature e prodotti dell'attività agricola con esclusione di attività di allevamento di qualsiasi tipo.

3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Agricola (a1) con esclusione di attività di allevamento di qualsiasi tipo. Le attività di servizio dell'azienda agricola con relative pertinenze dovranno essere contenute negli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare della Revisione 2010 del PRG, salva la realizzazione di elementi di integrazione pertinenziale di cui al comma seguente.

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Sugli impianti esistenti sono ammessi gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione. Integrazione pertinenziale. Tutti gli interventi sono attuabili con semplice permesso di costruire.

5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Rc: 20%

Altezza per interventi di ristrutturazione: la maggiore fra l'esistente e 7,50 metri;

Distanze: vedi art. 41 precedente.

6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Non è ammesso il mutamento del tipo di attività.

Non è richiesta la dismissione di aree ad uso pubblico.

ART. 76 - AREA AGRICOLA DI INTERESSE STORICO ED ETNOGRAFICO - AS

1. TIPOLOGIA DELL'AREA

La presente area comprende al parte ad Ovest dell'antico abitato con accentuata acclività già sede di antico cimitero dismesso dall'uso nel 1930 con attigua cappella di San Grato e in successione lungo la strada di Valentino (ora " strada corpo degli alpini") comprendente l'altura denominata Colle di Cordola con i resti dell'antico castello medioevale ridotto allo stato di rudere. Sono altresì presenti tracce di coppelle sulle rocce montonate in prossimità del medesimo.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

L'area, occupata da emergenze rocciose e da rada vegetazione boschiva, ha destinazione di base agricola-forestale. Per gli edifici, per la struttura cimiteriale ed i ruderi che contiene ha altresì interesse ambientale, storico ed etnografico.

La presente area è inedificabile. Sono ammessi esclusivamente la coltivazione forestale senza l'alterazione permanente delle masse arboree, il mantenimento dei luoghi nello stato di fatto e, se del caso, gli interventi di messa in sicurezza del suolo, delle masse rocciose e della strada di accesso con relative infrastrutture.

Le superfici territoriali 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.

3. ATTUAZIONE DELLE AREE

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

4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo sugli edifici esistenti e l'eventuale posa di strutture di tettoie in legno, con superficie massima di 12 mq, per la sosta e la consultazione di cartellonistica esplicativa delle peculiarità del luogo.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi ammessi in tale area saranno sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni architettonici ed il Paesaggio, se relativi agli edifici, ed eventualmente della Soprintendenza ai Beni storici, artistici ed etno-antropologici del Piemonte per quanto di competenza. Gli altri interventi ammessi, esclusa la conduzione dei fondi, le operazioni forestali e le opere infrastrutturali, saranno soggetti al parere della Commissione paesaggistica locale.

ART. 77 - AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE -- AT

1. TIPOLOGIA DELLE AREE

Porzioni di territorio agricolo comprese prevalentemente tra i tessuti edificati; 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 e vi è ammessa unicamente la conduzione agricola dei fondi. Tali aree non prefigurano ambiti di futura espansione.

2. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Agricola, 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. Nelle sole aree con coltura in atto a vigneto, frutteto o orto aventi superficie di almeno 500 mq è ammessa, a complemento della conduzione dei fondi agricoli, la costruzione di edifici per ricovero attrezzi di superficie lorda chiusa non eccedente i mq 12,00, con altezza massima al colmo di m. 4.00 e pendenza di falda del 35%, realizzati con materiali tradizionali e copertura in coppi laterizi rossi. Il Regolamento edilizio norma tali manufatti anche con specifici schemi dimensionali onde uniformare le tipologie ammesse.

E' ammessa la trasformazione colturale da seminativo e prato a frutteto ed orto, anche con la creazione di quinte arboree, a corredo e mitigazione delle fasce abitate delle proprietà coerenti, con esclusione dell'impianto di conifere di medio-alto fusto.

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

Titolo VI - AREE PER LA VIABILITÀ

**ART. 78 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ
E FASCE DI RISPETTO**

1. Il P.R.G. 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 può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G. 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.L. 30-04-92, n. 285 (nuovo codice della strada) esistono o sono previste nel territorio comunale di Fiorano le seguenti tipologie di strade:
 - A : Strada di tipo A (Autostrada A5)
 - F : strade locali: altre strade urbane o extraurbane provinciali e 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 12° comma, punto 3).
6. Le fasce di rispetto stradale sono definite, all'atto della redazione della Revisione 2010 del PRG, 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 Fiorano C. 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 ed all'interno del centro abitato (art. 4 D.L. 285/92)
 - nelle aree agricole (A), Verde privato (Vp) e di tutela ambientale (AT):
 - 60 m per le strade di tipo A (autostrada A5);

- 20 m per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali di tipo F (def. art. 3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92);
 - 10 m per le strade vicinali di tipo F;
- 2) Fuori ed all'interno del centro abitato, in tutte le aree di Piano escluse le aree agricole (A), Verde privato (Vp), di tutela ambientale (AT), ed il Centro Storico::
- 6 m. per le 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) Nelle aree del Centro Storico:
- 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 e gli interventi che non prevedono ampliamenti in immediata coerenza e prosecuzione di edifici esistenti, dovranno rispettare la distanza di 5,00 m 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; esse potranno altresì essere cedute in proprietà o uso pubblico, su richiesta dell'Amministrazione, e tale cessione potrà essere anche oggetto di convenzione o impegno unilaterale nei casi particolari di cui al 5° comma dell'art. 49 della LUR.
- 4) sono altresì prescritte le seguenti distanze:
- In tutte le aree del Piano escluse le aree del Centro Storico, per le strade private al servizio di insediamenti, di cui al precedente 5° 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 5 m ($=2,50+5/2$) 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 del Centro Storico non sono prescritte distanze dal limite delle sedi di strade private. 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. Nel caso dette strutture di passaggio, definite come sopra, insistano su proprietà diverse, anche con quote di larghezza diverse, la distanza libera, dall'asse del passaggio, sarà in ogni caso 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
- 5) sono salve le eventuali maggiori distanze in applicazione del D.M. 02-04-68, n. 1444.
 - 6) 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.
 - 7) Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G. 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 e coltivate.
 - 8) 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 per gli interventi esterni alle aree del Centro Storico;
 - 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, Verde Privato e di Tutela Ambientale;
 - 1,5 m per le strade di tipo F vicinali in aree agricole, Verde Privato e di Tutela Ambientale;
 - 1,5 m per le strade di tipo F ed F vicinali nelle altre aree di Piano escluse le agricole, Verde Privato, di Tutela Ambientale e del Centro Storico;
 - 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 del Centro Storico;
 - 2) All'interno del centro abitato: si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 56 delle presenti Norme ed all'art. 52 del R.E.

Nei casi che non ricadono in quelli contemplati al precedente art. 56 le distanze da rispettare saranno:

- 1,5 m. per le strade di tipo F ed F vicinali in qualsiasi area di Piano escluse soltanto le aree del Centro Storico;
 - in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F ed F vicinali nelle aree del Centro Storico; nelle stesse aree, in ogni caso, anche in assenza delle specifiche preesistenze sopraccennate e salvo particolari problemi di viabilità e di accessi, le nuove recinzioni saranno ammissibili a filo del confine stradale.
10. Per gli accessi o strade private aperte di fatto al pubblico passaggio, di cui al precedente 6° comma:
- all'esterno dei centri abitati ed all'interno dei centri abitati escluse le aree del Centro Storico : 0,50 m dal limite della sede stradale
 - nella aree del Centro Storico: non sono prescritte distanze dal limite della sede stradale.
11. 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.
12. Tutte le succitate norme di distanza di edifici e di recinzioni dalle strade, interpretanti a livello locale le norme nazionali contenute nel D.L 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.
13. 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.
14. 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).
15. 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).
16. 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 2,50 m 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.

17. 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.
18. Il P.R.G. 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+1,50 di marciapiedi = 7,00 m;
 - strade veicolari: tipo "c": carreggiata: 5,00 m;
 - in mancanza di indicazioni sulle tavole si intendono di tipo "b" tutte le strade di nuova costruzione o in ampliamento interne alle aree di completamento e nuovo impianto e per i tratti sui fronti di tali aree;
 - 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 strade esistenti. Le operazioni aventi per riferimento i confini di tali strade dovranno considerare una posizione virtuale del confine posizionato a 2,50 m dall'asse della strada; ove l'irregolarità del tracciato non permetta una precisa individuazione dell'asse stradale, lo stesso sarà precisato con deliberazione della Giunta comunale;
 - percorsi esclusivamente pedonali: 2,00 m minimi, salvo che per gli eventuali tratti compresi fra murature di edifici preesistenti;
 - strade vicinali e private aperte al transito: come per le strade private definite dall'art. 57 del R.E.

INDICE

PARTE PRIMA: NORME GENERALI	1
<u>Titolo I - FINALITÀ, CONTENUTI E D ELABORATI DEL PIANO</u>	1
ART. 1 - FINALITÀ, CONTENUTI, ARCO TEMPORALE DI PREVISIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.	1
ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G REVISIONE 2010	1
<u>Titolo II - GESTIONE ED ATTUAZIONE DEI P.R.G.</u>	4
ART. 3 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.	
TITOLI ABILITATIVI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA	4
ART. 4 - IL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	6
ART. 5 - NORME GENERALI PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA E NORMATIVA TECNICA	6
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	9
ART. 11 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	9
ART. 12 - CAPACITÀ INSEDIATIVA	12
ART. 13 - AREE DI PARCHEGGIO	13
<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>	18
ART. 16 -NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E	
PRESCRIZIONI PER L'INSERIMENTO AMBIENTALE DI NUOVO EDIFICI E MANUFATTI	18
ART. 17 -TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	20
ART. 18 - MANUTENZIONE ORDINARIA	21
ART. 19 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	22
ART. 20 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	22
ART. 21 - RESTAURO	23
ART. 22 - RISANAMENTO CONSERVATIVO	24
ART. 23 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	25
ART. 24 - RISTRUTTURAZIONE A- PARZIALE	26
ART. 25 - RISTRUTTURAZIONE B- INTEGRALE	28
ART. 26 - SOSTITUZIONE EDILIZIA 27	28
ART. 27 - SOSTITUZIONE EDILIZIA DI FABBRICATI ACCESSORI	30
ART. 28 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	30
ART. 29 - RIQUALIFICAZIONI FORMALI E STRUTTURALI	31
ART. 30 - INTERVENTI SU EDIFICI RECENTI O RECENTEMENTE RISTRUTTURATI	32
ART. 31 - AMPLIAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE	32
ART. 32 - INTEGRAZIONE PERTINENZIALE	33
ART. 33 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	33
ART. 34 - RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI A SCOPO RESIDENZIALE	33
ART. 35 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI	34
ART. 36 - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO E/O NUOVO IMPIANTO	34
ART. 37 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	34
ART. 38 - INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO URBANISTICO	34

ART. 39 - INTERVENTI RELATIVI A FABBRICATI ACCESSORI: BASSI FABBRICATI - AUTORIMESSE - TETTOIE - LOCALI INTERRATI- PERTINENZE MINORI	35
ART. 40 - INTERVENTI PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE (L.R. 20/09)	37
<u>Titolo VI - DISTANZE DA EDIFICI E CONFINI</u>	38
ART. 41 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI E DAI CONFINI DI PROPRIETA'	38
ART. 42 - DISTANZE NEI CASI DI AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI	39
<u>TITOLO VII - VINCOLI FUNZIONALI SOVRAORDINATI</u>	40
ART. 43 - VINCOLI FUNZIONALI SOVRAORDINATI - AREE DI RISPETTO	40
ART. 44 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO	43
ART. 45 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI E STATALI	43
ART. 46 - ACCESSI CONTROLLATI	43
ART. 47 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE	43
<u>Titolo VIII - VINCOLI DI TIPO AMBIENTALE, MONUMENTALE, DI PREGIO STORICO-DOCUMENTARIO E DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA</u>	44
ART. 48 - AREE DI VERDE PRIVATO	44
ART. 49 - AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE (AT)	44
ART. 50 - EDIFICI SINGOLI CON VINCOLO MONUMENTALE	44
ART. 51- EDIFICI DI PREGIO STORICO-DOCUMENTARIO CON VINCOLO DI PRG	44
ART. 52- BENI CULTURALI ED AMBIENTALI E PROCEDURE RELATIVE	44
ART. 53 - VINCOLI DI RISCHIO GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO	46
ART. 53bis - DISPOSIZIONI GENERALI PER IL CONTENIMENTO DELLE AREE IMPERMEABILI DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO.	49
<u>TITOLO IX- ALTRE DESTINAZIONI ED INTERVENTI</u>	51
ART. 54 - FABBRICATI DESTINATI AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE	51
ART. 55 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO	51
ART. 56 - RECINZIONI	52
<u>Titolo X - NORME FINALI</u>	53
ART. 57 - DEROGHE	53
ART. 58 - NORME IN CONTRASTO	53
PARTE SECONDA: NORME SPECIFICHE DELLE AREE NORMATIVE	54
<u>Titolo I- AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI</u>	54
ART. 59 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI	54
ART. 60 - VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE	54
<u>TITOLO II - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI</u>	55
ART. 61 - INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE - DISPOSIZIONI GENERALI	55
ART. 62 - CENTRO STORICO (CS)	56
ART. 63 - AREE DEL CENTRO STORICO - MODIFICAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO	60
ART. 64 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA - Re	61
ART. 65 - AREE A VERDE PRIVATO -- VP	63
ART. 66 - AREE DI COMPLETAMENTO - Rc	64
ART. 67 - AREE DI NUOVO IMPIANTO - Rn	67
ART. 68 - AREE ASSESTATE IN CLASSE IIIB3 -- Ri	72
<u>TITOLO III - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI</u>	74
ART. 69 - AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO	74
ART. 70- AREA PRODUTTIVA in classe IIIB3	77
ART. 71 - AREE DI IMPIANTI ESISTENTI NON CONFERMATI	78

<u>Titolo IV- NORME PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA</u>	79
ART. 72 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA	79
<u>Titolo V - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO</u>	83
ART. 73 -AREE AGRICOLE PROPRIE COMPRESI GLI AMBITI DI SALVAGUARDIA	83
ART. 74 - PALESTRA DI ROCCIA - PR	86
ART. 75 - AREA CON INSEDIAMENTI AGRICOLI IN SEDE IMPROPRIA	86
ART. 76 - AREA AGRICOLA DI INTERESSE STORICO ED ETNOGRAFICO - AS	87
ART. 77 - AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE - AT	88
<u>Titolo VI - AREE PER LA VIABILITÀ</u>	89
ART. 78 -AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ E FASCE DI RISPETTO	89

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

REV. 2010

Comune di FIORANO CAN.se

AREE	S.T.		ha	432,000	
AREE PER LA VIABILITA'		strade veicolari	ha	12,400	
		perc. pedonabili o ciclabili	ha	0,000	
		TOTALE	ha	12,400	
		% di S.T.	%	2,870	
		verde elementare	ha	0,003	
		servizi pubblici (istr. ed int. com.)	ha	0,4601	
		verde - gioco - sport	ha	2,320	
		parcheggi	ha	0,699	
		TOTALE aree a livello comunale	ha	3,484	
		% di S.T.	%	0,807	
AREE PER USO INSEDIATIVO	RESIDENZIALI	RECUPERO E CONSERVAZIONE	ha	8,635	
		C.I.E.+ Ri	ha	19,905	
		C. / N.I.	ha	2,426	
		TOTALE	ha	30,966	
		% di S.T.	%	7,168	
	PRODUTTIVE	Pi (asestate)	ha	0,191	
		Compl.	ha	1,254	
		commerciali	ha	---	
		TOTALE	ha	1,445	
		% di S.T.	%	0,334	
			TOTALE GENERALE (res. + prod.)	ha	32,411
			% di S.T.	%	7,503
	AREE AGRICOLE e di Tutela		TOTALE	ha	383,705
			% di S.T.	%	88,820
CAPACITA' INSEDIATIVA	1	abitanti esistenti	n.	860	
	2	capacit? insediativa aggiuntiva teorica di cui n. 165 stanze in abitazioni non occup.	n.	335	
	3	TOTALE	n.	1195	
	4a	incred. abit. in zone di complet./espans.	n.	83	
	4b	incremento per recuperi	n	87	
	5	% di 4a+4b su 1	%	19,77	
	6	% di 4a su 1		9,65	

B

USO DEL SUOLO - PROGETTO

REV. 2010

Comune di FIORANO Can.se

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

A R E E	URB. 1°			URBANIZZAZIONE SECONDARIA									URB. INDOTTA			TOTALE GENE RALE	
	VERDE / PARCH. DI QUARTIERE			ISTRUZIONE			INTERESSE COMUNE			VERDE-GIOCO-SPORT			PARCHEGGI PUBBLICI				
	VERD E 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							356	0	356							356	
2							-	240	240							240	
3				850	-	850	1.005	0	1.005	6.000	8.300	14.300				16.155	
4							115	0	115							115	
5							-	0	-	510	0	510				510	
6							2.035	0	2.035							2.035	
7										7.563	0	7.563				7.563	
8										488		488				488	
P1													242	0	242	242	
P2													462	0	462	462	
P3													510	0	510	510	
P4													252	0	252	252	
P5	in Rn1												-	484	484	484	
P6													-	972	972	972	
P7													535	0	535	535	
P8													450	650	1.100	1.100	
P9													404	0	404	404	
P10													300	0	300	300	
P11													-	564	564	564	
P12	in CS												-	140	140	140	
P13	in Ai												-	370	370	370	
P14	in Rn2												-	650	650	650	
Rn1	138	vedere P5	138	Superfici a verde minime, da reperire nelle aree Rn (artt. 3 e 12 delle N.d.A.) in relazione al volume edificabile (tab. C) diviso per 170 mc/abit., moltiplicato per 6,0 mq (verde elementare). Nell'applicazione effettiva saranno almeno pari alle presenti in quanto calcolate con la dotazione per abitante secondo le tipologie di cui all'art. 12 delle N.d.A.									138	-	0	0	138
Rn2	199	vedere P14	199										199	-	0	0	199
TOT.	337		337	850	0	850	3.511	240	3.751	14.561	8.300	23.198	3.155	3.830	6.985	34.784	

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Z T O	No me	Cla sse	STATO DI FATTO			PROGETTO											TOT. ABI TAN TI		
			SUP. Fond. utiliz.	VOL. esis ten te	ABI TA NTI	SUP. territo riale	SUP. fond. libera	PARAMETRI							P r o c e d u r e	T i p o l o g i e		CAPACITA' INSEDIATIVA	
								IT	UT	IF	UF	RC	H	P F T				VOL. VANI	ABIT.
B	Ri-1	CIE	17.660	8.340	30	17.660	ved. N.d.A art. 68							d	e			30	
B	Ri-2	CIE	5.310	2.200	10	5310	ved. N.d.A art. 68							d	e			10	
B	Ri-3	CIE	16.326	8.000	16	16326	ved. N.d.A art. 68							d	e			16	
B	Ri-4	CIE	8.395	3.655	17	8395	ved. N.d.A art. 68							d	e			17	
B	Ri-5	CIE	964	676	4	964	ved. N.d.A art. 68							d	e			4	
B	Ri-6	CIE	2.499	1.850	7	2.499	ved. N.d.A art. 68							d	e			7	
B	Ri-7	CIE	2.977	1.680	6	2977	ved. N.d.A art. 68							d	e			6	
B	Ri-8	CIE	4.941	2.050	6	4.941	ved. N.d.A art. 68							d	e			6	
B	Ri-9	CIE	1.216	560	3	1216	ved. N.d.A art. 68							d	e			3	
B	Ri-10	CIE	1.339	600	2	1339	ved. N.d.A art. 68							d	e			2	
TOT Ri			61.627	29.611	101	61.627													101
C	Rn1	NI	-	-	-	6.993	5.594	0,6	-	0,7	-	30	9,5	2+	d/pec	i/s	3.916	18	18
C	Rn2	NI	-	-	-	10.064	8.051	0,6	-	0,7	-	30	9,5	2+	pec	i/s	5.636	26	26
TOT Rn			0	0	0	17.057	13.645										9.552	44	44
TOT Res			298.16	334.049	828	317.167	27.581										18.398	335	1.163
P (aree prod)					6														6
A, Ai (aree agricole)					26	318.710													26
Totali					860										Insedibili totali di cui 165 in stanze di abit. non occupate			335	1.195
															Tot. insed. in Rc + Rn + Recuperi: 39 + 44 + (75 + 12) =			170	
															Tot. insed. in Rc + Rn : 39+44 =			83	
															Incremento nelle nuove aree Rc ed Rn			9,65	%
<p>LEGENDA</p> <p>R: aree di recupero</p> <p>Re: aree a capacità insed. esaurita</p> <p>Rc: aree di completamento</p> <p>Rn: aree di nuovo impianto</p> <p>Ri: aree in zone con residuo rischio esondazione</p> <p>p.e.c.: piano esecutivo convenzionato</p> <p>d: intervento diretto</p> <p>(con permesso di costruire event. convenzionato)</p> <p>i: isolata uni-bifamiliare</p> <p>s: a schiera</p> <p>e: come preesistenze</p> <p>2+: 2 piani + sottotetto</p>															(1): 1 ab/vano		(2): mc/abit.: 220		

D

USO DEL SUOLO - PROGETTO REV. 2010 AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (Z.T.O. tipo D)

Comune di FIORANO CAN.SE

Nome A R E A	Classe in ter ven to	STATO DI FATTO			PROGETTO								TOTALI			
		SUP. Fond. utiliz. mq.	S.C. e sis ten te mq.	SU. e sis ten te mq.	SUP. territo riale mq.	SUP. fond. libera mq.	PARAMETRI					P r o c e d u r e	CAPACITA' INSEDIATIVA		SUP. COP. mq.	SUP. UTI LE mq.
							UT	UF	RC	H	P F T		SUP. COP.	SUP. UTILE		
		<u>mq.</u> mq.	<u>mq.</u> mq.	%	m.	n.	mq.	mq.	mq.	mq.						
PC1	C	3.417	1.650	2.050	10.630	6.150	-	0,6	50	8	2	d	3.075	3.690	4.725	5.740
Pi	E.C	1.910	730	730	1.910	--	V. N.d.A art. 70					--	--	730	730	
TOT.		5.327	2.380	2.780	12.540	6.150							3.075	3.690	5.455	6.470

LEGENDA

E.C. : impianti esistenti confermati

A.R. : aree / edifici di riordino

N.I. : nuovo impianto

C. : completamento

P.e.c. : piano esecutivo convenzionato

d : intervento diretto