



REGIONE PIEMONTE
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI SAN MARTINO CANAVESE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

APPROVATO CON DGR N° 161-47346 DEL 22/06/1995

DIGITALIZZAZIONE DEGLI ELABORATI PRESCRITTIVI

Approvata con D.C.C. n° del
ai sensi dell'art. 17, 12° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI PIANO

ESTENSORE DELLA DIGITALIZZAZIONE
Arch. Gian Carlo PAGLIA

IL SINDACO
Silvana RIZZATO

IL SEGRETARIO
Dott. Aldo MAGGIO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO
Silvana RIZZATO

STUDIO ASSOCIATO
ARCHITETTI PAGLIA

via Per Cuceglio, 5 - 10011 Agliè (TO)
tel. 0124.330136
www.architettipaglia.it



NOTA REDAZIONALE

Le variazioni apportate con la Modifica non costituente Variante al PRG vigente ai sensi dell'articolo 17 comma 12 della LR 56/77 sono state evidenziate in **rosso grassetto** (parti aggiunte) e in **blu barrato** (parti stralciate).

INDICE

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Capo I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art.1 – <u>Oggetto delle norme</u>	5
Art.2 – <u>Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.C.</u>	5
Titolo II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....	7
Capo I – STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI.....	7
Art.3 – <u>Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale</u>	7
Art.4 – <u>Il Programma di attuazione</u>	8
Art.5 – <u>Concessione e autorizzazione</u>	8
Art.6 – <u>Condizioni per il rilascio delle concessioni</u>	10
Capo II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	12
Art.7 – <u>Parametri urbanistici</u>	12
Art.8 – <u>Definizioni: Parametri edilizi</u>	12
Art.9 – <u>Definizioni: opere di urbanizzazione</u>	16
Art.10 – <u>Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici</u>	16
Titolo III – CLASSI DI DESTINAZIONE D’USO E DI INTERVENTO.	18
Capo I – CLASSI DI DESTINAZIONE D’USO	18
Art.11 – <u>Classe e sottoclassi di destinazione d’uso del suolo e di intervento</u>	18
Capo II – AREE PER ATTREZZATURE E SEVIZI SOCIALI.....	19
Art.12 – <u>Aree per servizi pubblici</u>	19
Art.13 – <u>Aree di verde pubblico attrezzato</u>	20
Art.14 – <u>Aree verdi di uso sportivo</u>	20
Art.15 – <u>Variazioni delle destinazioni specifiche</u>	20

Capo III – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	21
Art.16 – <u>Interventi e destinazioni d'uso ammesse. Disposizioni generali</u>	21
Art.17 – <u>Aree residenziali di recupero, Rr(n). Norme generali</u>	22
Art.18 – <u>Aree di recupero, Rr. Modificazioni della destinazione d'uso</u>	27
Art.19 – <u>Aree residenziali di recupero a parco privato - Rp</u>	28
Art.20 – <u>Aree a capacità insediativa esaurita</u>	28
Art.21 – <u>Aree di completamento e di nuovo impianto</u>	30
 Capo IV – AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	33
Art.22 – <u>Aree destinate ad impianti produttivi. Generalità</u>	33
Art.23 – <u>Aree produttive di nuovo impianto</u>	33
Art.24 – <u>Aree di impianti esistenti non topograficamente individuati</u>	34
 Capo V – AREE DI SALVAGUARDIA DELL’AMBIENTE E DELL’USO AGICOLO DEL SUOLO	36
Art.25 – <u>Aree agricole a verde privato</u>	36
Art.26 – <u>Aree agricole</u>	36
Art.27 – <u>Aree di nuclei rurali esistenti (NR)</u>	40
 Capo VI – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	43
Art.28 – <u>Aree di rispetto</u>	43
 Capo VII – OPERE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ E FASCE DI RISPETTO	45
Art.29 – <u>Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto</u>	45
 Titolo IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO.	48
Capo I – TIPI DI INTERVENTO	48
Art.30 – <u>Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sui materiali da impiegare in genere per gli esterni</u>	48
Art.31 – <u>Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente</u>	51
Art.32 – <u>Manutenzione ordinaria</u>	52

Art.33 – <u>Manutenzione straordinaria – opere interne</u>	52
Art.34 – <u>Restauro monumentale</u>	53
Art.35 – <u>interventi di restauro e risanamento conservativo con recupero all’uso residenziale</u>	53
Art.36 – <u>interventi di ristrutturazione edilizia</u>	54
Art.37 – <u>Ristrutturazione parziale</u>	55
Art.38 – <u>Ristrutturazione integrale</u>	55
Art.39 – <u>Interventi di demolizione senza ricostruzione</u>	56
Art.40 – <u>Intervento di demolizione e ricostruzione</u>	56
Art.41 – <u>Riqualificazioni strutturali e formali</u>	57
Art.42 – <u>Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati</u>	57
Art.43 – <u>Interventi su tettoie e bassi fabbricati (con particolari requisiti)</u>	58
Art.44 – <u>Interventi di completamento e/o nuovo impianto</u>	58
Art.45 – <u>Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà</u>	58
Art.46 – <u>Rettifiche di allineamenti</u>	59
Art.47 – <u>Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto</u>	59
Art.48 – <u>Locali accessori: Bassi fabbricati e tettoie</u>	60
Art.49 – <u>Aree di parcheggio</u>	62
Art.50 – <u>Capacità insediativa</u>	63
 Capo II – VINCOLI DI INTERVENTO.....	64
Art.51 – <u>Autorizzazione all’insediamento industriale e commerciale</u>	64
Art.52 – <u>Aree di dissesto ed esondabili</u>	64
Art.53 – <u>Opere in aree attigue a strade provinciali e statali</u>	64
Art.54 – <u>Accessi controllati</u>	65
Art.55 – <u>Vincoli ai sensi della L. 1089/1939</u>	65
Art.56 – <u>Vincolo ai sensi della L. 1497/39 e L. 431/85 e L.R. 47/95</u>	65
Art.57 – <u>Beni culturali ed ambientali</u>	65
 Titolo V – NORME FINALI E TRANSITORIE.	67
 Capo I – NORME FINALI	67
Art.58 – <u>Deroghe</u>	67

Art.59 – <u>Norme in contrasto</u>	67
Art.60 – <u>Costruzioni temporanee e campeggi; depositi materiali</u>	67
Art.61 – <u>Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria.</u>	
<u>Distributori di carburante</u>	68
Capo II – NORME TRANSITORIE	69
Art.62 – <u>Domanda di concessione</u>	69
Art.63 – <u>Requisiti di abitabilità; pozzi perdenti e di captazione</u>	71
Art.64 – <u>Norme transitorie</u>	71
Art.65 – <u>Applicabilità degli incrementi di cubatura una tantum</u>	72
Art.66 – <u>Osservanza di norme di leggi vigenti</u>	72
TABELLE DI PIANO.....	73

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto delle norme

(1) Le presenti norme, con specifico riferimento alle allegate tavole di Piano, definiscono, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione oltreché i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione, secondo le disposizioni delle Leggi statali e regionali in vigore.

Art. 2 – Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.C.

- (1) Il P.R.G.C., redatto in conformità alle specifiche indicazioni della L.R. 56/77 e della successiva L.R. di modifica 50/80, tende al conseguimento delle finalità previste dall'articolo 11 della legge medesima mediante i contenuti normativi e prescrittivi richiesti dall'articolo 12.
- (2) Le previsioni insediative del P.R.G.C. sono riferite ad un arco temporale decennale definito a decorrere dalla data della deliberazione programmatica. A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della L.R. 56/77, ad approvazione avvenuta del piano Territoriale (P.T.) il P.R.G.C. sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali indicate dal P.T. stesso.
- (3) Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n.56/77, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessioni o di autorizzazioni a norma del titolo VI della predetta legge regionale, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.
- (4) A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni di uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto. Ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 56/77, norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, soggetto pubblico o privato, proprietario o utente di immobili.

(5) Dalla data di adozione del progetto preliminare e di quello definitivo del P.R.G.C., così come degli strumenti urbanistici ed amministrativi di attuazione si applicano le relative misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della L.R. 56/77.

Nota: qualsiasi citazione della L.R. 56/77 va sempre intesa riferita alla legge stessa n. 56 del 5/12/77 e successive modifiche ed integrazioni vigenti all'atto della adozione delle presenti norme.

Titolo II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Capo I – STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 3 – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

- (1) Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:
 - a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento della concessione o dell'autorizzazione;
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.
- (2) L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. e dei suoi strumenti attuativi dovrà o potrà essere definita dal Programma di Attuazione a seconda che il Comune sia compreso o non compreso nell'elenco dei Comuni obbligati, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 56/77, alla redazione del P.P.A.
- (3) Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
 - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata;
 - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
 - 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. cit.;
 - 4) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 28 della L. 457/78;
 - 5) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.
- (4) Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.C.
- (5) 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 compatti 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/o del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.
- (6) Le procedure di formazione dei compatti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n.56/77.
- (7) Del pari il Comune può procedere alla formazione di Piani di Recupero ai sensi della legge 5/8/78 n.457 nelle zone di recupero individuate con apposita deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta al controllo di cui all'articolo 59 della legge 10/2/53 n. 62.

Art. 4 – Il Programma di attuazione

- (1) Il Programma di attuazione, di adozione facoltativa, è adottato e approvato con le procedure di cui all'art. 37 della L.R. 56/77 ed ha i contenuti di cui all'art. 34 e gli elaborati di cui all'art.35 della predetta Legge Regionale.
- (2) Dell'avvio delle procedure per la formazione del P.P.A. è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:
 - a) il termine per la presentazione di domande documentate di partecipazione all'attuazione del P.R.G.C. nell'arco di validità del programma;
 - b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;
 - c) l'eventuale indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.C..
- (3) Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) sono adottate con deliberazione della Giunta Municipale.
- (4) Le domande di partecipazione di cui alla lettera a) del primo comma hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente. L'inoltro della domanda non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.
- (5) L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L.R. n. 56/77 nonché dall'art. 13 della L. n. 10/77.
- (6) In assenza di adozione facoltativa dei P.P.A. la condizione di esistenza del P.P.A. citata nelle presenti norme si intende sostituita da preventiva specifica deliberazione consigliare relativa all'argomento in questione.

Art. 5 – Concessione e autorizzazione

- (1) A norma dell'art. 1 della Legge n. 10/77 e dell'art.48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, purché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui al successivo 5° comma.
- (2) Si riporta di seguito una casistica di opere soggette a concessione, autorizzazione o non soggette né a concessione né ad autorizzazione, come risultante dalla normativa vigente all'atto della redazione delle presenti N.d.A. Si intendono però prescrittive le sole norme di leggi statali e regionali nella forma in vigore al momento del rilascio delle concessioni o autorizzazioni.

(3) In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;
- c) demolizione parziali e totali di edifici e manufatti;
- d) collocamento, modifica, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
- e) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- f) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi e altre attrezzature all'aperto;
- g) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- h) costruzione di vani nel sottosuolo;
- i) collocamento, modifica o rimozione di apparecchiature e di impianti siti in immobili vincolati ai sensi della Legge 1047/39 e 1089/39;
- l) apertura ed ampliamento di cave e torbiere; sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
- m) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera c) del comma seguente;
- n) costruzioni temporanee e campeggi;
- o) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.

(4) Sono soggette ad autorizzazione:

- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
- c) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dalla abitazione;
- d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendimenti, fatta eccezione per quelli che avvengano in apposite aree attrezzate;
- e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.

(5) Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, i seguenti interventi:

- f) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- g) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'articolo 51 della L.R. n° 56/77.

h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

(6) Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente 3° comma;
- b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, ivi comprese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo successivo adempimento necessario;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

(7) Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'art. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (Concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi articoli delle presenti N.d.A. riguardanti l'Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale, le opere in aree attigue a strade provinciali e statali. I vincoli ai sensi delle L. 1089/1939 e 1947/1939. Anche in difformità alle disposizioni di cui ai precedenti 4°, e 5° comma sono fatti salvi i disposti della legge 25 marzo 1982, n. 94, nonché dell'art. 26 della Legge n. 47 del 28/2/85.

Art. 6 – Condizioni per il rilascio di concessioni

- (1) Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge n. 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria-secondaria, nonché al costo di costruzione.
- (2) L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 28.1.1977 n. 10.
- (3) In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28.1.1977 n.10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.
- (4) Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo.
- (5) Nelle aree destinate ad usi extra agricoli, o ad essi assimilabili comprese nel P.P.A. ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del P.P.A. stesso, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità all'usabilità, può essere rilasciata 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 dell'esistenza delle urbanizzazioni.

- (6) Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) impianti comunali di distribuzione idrica e di collettori fognari con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
 - c) impianto di distribuzione dell'energia elettrica.
- (7) Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle presenti norme, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti o in progetto.

Capo II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 7 – Parametri urbanistici

1) Superficie territoriale – St – (in mq)

La superficie territoriale è la superficie dell'area di intervento al lordo delle aree per infrastrutture ed a spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C. o in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2) Superficie fondiaria Sf – (in mq)

La superficie fondiaria, intesa come afferente a un determinato intervento insediativo è la superficie della porzione di territorio che, ai sensi delle prescrizioni dello strumento urbanistico, è suscettibile di impiego edificatorio da parte dell'operatore avente titolo. In particolare viene definita come area catastale di proprietà al netto delle aree per infrastrutture o a spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C. o in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi. 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)

Si definisce indice di fabbricabilità territoriale e si esprime in mc/mq il volume massimo edificabile per unità di superficie territoriale.

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

Si definisce indice di fabbricabilità fondiario e si esprime in mc/mq il volume massimo edificabile per unità di superficie fondiaria (mq).

5) Indice di utilizzazione territoriale – U.T. – (in mq/mq)

Si definisce indice di utilizzazione territoriale e si esprime in mq/mq la superficie linda massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

6) Indice di utilizzazione fondiaria – U.F. – (in mq/mq)

Si definisce indice di utilizzazione fondiaria e si esprime in mq/mq la superficie linda massima edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

Art. 8 – Definizioni: Parametri edilizi

1) Superficie coperta – S.C. – (in mq)

Si definisce superficie coperta di un edificio e si esprime in mq, la superficie della proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni, inteso come inviluppo degli elementi portanti verticali. Dal computo della superficie proiettata sono

esclusi i balconi, i cornicioni, le logge aperte non coperte ed inclusi gli sporti chiusi di larghezza superiore ad 1,00 mt.

2) Rapporto di copertura – R.C. (in %)

È dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. La superficie coperta dovrà sempre comprendere le superfici di tutti gli edifici esistenti sulla relativa superficie fondiaria.

3) Superficie linda – SI – (in mq) (di piano/edificio)

Si definisce superficie linda di un piano, la superficie individuata dal perimetro esterno alle murature, comprendente le parti totalmente chiuse del piano. La superficie linda di un edificio è la somma delle superfici lorde di tutti i piani abitativi o utilizzabili emergenti da terra per più di 1 ml.

4) Fronte di un edificio

Agli effetti dell'applicazione dei parametri contenuti nelle presenti norme si definisce fronte di un edificio ogni porzione piana di parete esterna che costituisca sia una vera e propria facciata sia un singolo risvolto o rientranza della stessa, delimitante in ogni caso le parti chiuse.

5) Altezza massima della fronte – Hf – (in mt)

Si definisce altezza massima di una fronte l'altezza misurata verticalmente fra due piani orizzontali di riferimento relativa ad una singola fronte dell'edificio. Il piano di riferimento di base è condotto alla quota del punto più basso della linea di spiccato della parete dal terreno sistemato o dal marciapiedi se esiste.

Il piano di riferimento superiore è costituito da quello passante alla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o dal filo superiore della gronda se a quota più elevata. Sono escluse dal computo le maggiori altezze dovute a rampe e scale di accesso a locali seminterrati ricavate in trincea quando l'attacco di tali elementi alla fronte interessata non ecceda i ml 8,00. In caso contrario sono conteggiate integralmente.

6) Area di una fronte

L'area di una fronte si calcola come area della figura geometrica corrispondente alla forma della fronte. I piani di riferimento delle altezze corrispondono a quelli della definizione precedente.

7) Altezza massima di un edificio – Hmax – (in mt)

Si definisce altezza massima di un edificio l'altezza massima della fronte più alta.

8) Altezza media di un edificio – Hm – (in mt)

Il dato "altezza media" è preordinato al calcolo del volume dell'edificio.

Si definisce altezza media di un edificio l'altezza media ponderale di tutte le fronti. L'altezza media, nel caso generale, si calcola come rapporto fra l'area di tutte le fronti ed il relativo perimetro dell'edificio risultante dalla somma della larghezza (in orizzontale) delle fronti.

9) Piani fuori terra – P.F.T. – (n.)

Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio sovrastante superi all'intradosso l'altezza fuori terra di almeno mt. 2,00 rispetto al terreno sistemato e ciò per un tratto superiore al semiperimetro dell'edificio.

10) Volume di un edificio – V – (mc)

Si definisce volume di un edificio il volume del solido emergente dal terreno, o dal piano dei marciapiedi dove esistente.

A seconda delle caratteristiche di forma dell'edificio il volume si calcola:

- come prodotto della superficie lorda di un piano tipo per l'altezza media dell'edificio con la definizione successiva di aggiunte o detrazioni.
- come somma di volumi elementari o dei singoli piani.

Sono da conteggiare integralmente nel volume:

- gli sporti chiusi di qualsiasi dimensione;
- inoltre, per gli edifici edificati in porzioni di terreno con pendenza massima inferiore al 5%, sarà conteggiato anche il volume interrato in seguito a sistemazione del terreno quando questo ecceda, per un tratto superiore al semiperimetro, per più di 2,00 mt in quota, il piano di campagna precedente l'intervento. A questo fine dovrà sempre essere proposta ed approvata, contestualmente al progetto generale, la sistemazione del terreno.
- i bassi fabbricati secondo le norme previste per gli stessi al successivo specifico articolo.

Sono esclusi dai conteggi volumetrici, i porticati e le logge aperti, i pilotis, i cosiddetti volumi tecnici, ecc. questi ultimi per la sola parte eccedente l'intradosso dell'ultimo piano abitabile.

11) Superficie utile – S. U.

È data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra, misurate:

- al netto delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.).
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:

- 1) per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superfici, ove esistano destinate ad autorimessa, a deposito e a impianti nelle seguenti misure massime:
 - a) nella tipologia edilizia plurifamiliare:
mq 20 ogni unità alloggio;
 - b) nella tipologia edilizia unibifamiliare o schiera:
mq 25 per destinazioni accessorie, per unità alloggio;
- 2) per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento, oltreché delle superfici di cui al precedente punto 1, ove ricorra il caso.

12) Distanze. Criteri di misurazione

Trattandosi in genere di considerare minimi di distanze fra due entità, questi saranno individuati secondo le leggi della geometria e precisamente riferendo l'indicazione di misura alla perpendicolare minima conducibile da un elemento di una delle due entità ad un punto dell'altra entità.

13) Distanze tra fabbricati – Df – (in mt)

La distanza tra due fabbricati è la distanza minima misurabile fra due rispettive pareti o spigoli dei due edifici.

14) Distanza da confini– Dc – (in mt)

La distanza di un edificio da un confine è la minima misurabile, perpendicolarmente al confine fra un punto del piano verticale contenente o tangente la linea di confine ed un punto del perimetro esterno inviluppo della superficie coperta dell'edificio.

15) Distanza da strade– Ds – (mt)

La distanza di un edificio da una strada è la minima misurabile perpendicolarmente al piano verticale contenente il ciglio della strada o la sua tangente fra un punto di questo piano ed un punto del perimetro esterno inviluppo della superficie coperta dell'edificio.

16) Sagoma di un edificio– Sm

La sagoma di un edificio è il solido fuori terra confinato da una base delimitata dal perimetro inviluppo degli elementi portanti verticali dell'edificio stesso, dalle facce verticali passanti per i segmenti di perimetro, dai piani passanti per gli estradossi della grossa orditura dei vari elementi di copertura esistenti.

Art. 9 – Definizioni: opere di urbanizzazione

(1) Si elencano le opere di urbanizzazione con riferimento all'art. 51 della L.R. 56/77.

a) urbanizzazione primaria:

- al primo livello: risanamento e sistemazione del suolo, strade, fognature, acquedotto, energia elettrica, gas, telefono. L'impianto di gas e telefono non sono indispensabili ai fini dell'agibilità degli interventi.
- al secondo livello (da programmare nei P.P.A. – da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio – parcheggi di quartiere, illuminazione pubblica, verde elementare);

b) urbanizzazione secondaria:

(da programmare nei P.P.A. – da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio in misura adeguata ai vari livelli)

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

Art.10 – Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici

(1) Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli negli allegati quadri sinottici e nelle tavole di P.R.G.C. ove indicati.

(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 fonciaria 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 determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fonciaria prevista dallo strumento urbanistico.

- B) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) e alla seguente lettera C): fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
 - C) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
 - D) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto: la quantità di superficie utile edificabile è data dai prodotti degli indici territoriali e/o fondiari per le superfici territoriali e/o fondiarie.
 - E) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti confermati: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
 - 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.

Titolo III – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INTERVENTO

Capo I – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 11 – Classe e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento

- (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.
 - 1.c aree di verde di uso sportivo.
 - 2 - Aree destinate ad usi residenziali:
 - 2.a aree di recupero
 - 2.b aree di recupero a parco privato
 - 2.c aree a capacità insediativa esaurita
 - 2.d aree di completamento
 - 2.e aree di nuovo impianto
 - 3 - Aree destinate ad usi produttivi secondari e/o terziari.
 - 3.a aree produttive di nuovo impianto
 - 4 - Aree di salvaguardia ambientale ed agricola:
 - 4.a aree di salvaguardia agricola
 - 4.a.1 aree agricole
 - 4.a.2 aree agricole a verde privato.
 - 4.a.3 nuclei rurali
 - 4.b aree di salvaguardia ambientale-monumentale:
 - 4.b.1 aree d'ambito di edifici di carattere storico esterni ai nuclei abitati 4.b.2 altre aree di rispetto.
- Aree destinate alla viabilità ed accessibilità: viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto.

Capo II – AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

Art. 12 – Aree per servizi pubblici

- (1) La destinazione di tali aree e degli eventuali edifici in esse compresi, è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi a livello comunale o sovracomunale.
- (2) La proprietà degli immobili dovrà essere pubblica o assoggettata a vincolo di 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 della concessione ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
- (3) La predisposizione alla realizzazione delle destinazioni previste sul P.R.G.C. avviene di norma nell'ambito dei Programmi pluriennali di attuazione o anche al di fuori di essi, limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti ed ai casi che possono connettersi a concessioni rilasciabili al di fuori dei P.P.A.
- (4) Le aree per servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore. Soltanto per le aree attualmente libere da impianti la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 60% della superficie ad essa asservita e l'indice di edificabilità fondiario non potrà essere superiore ad 2,00 mc/mq con distanza dai confini e dagli edifici latistanti proprie delle zone residenziali di nuovo insediamento.
- (5) La dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere garantita, come minimo, per la capacità insediativa prevista in ogni P.P.A. e conseguentemente per quella prevista in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi. In quest'ultimo caso dovranno essere dismesse aree vincolate dal P.R.G.C. ovvero si potrà dare luogo alla monetizzazione, rapportata alla dotazione minima, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione mentre nel caso che la dismissione superasse gli oneri dovuti si ricorrerà all'acquisizione dell'eccedenza nelle forme di legge, salve, in quanto applicabili, le procedure di acquisto bonario.
- (6) Nell'ambito delle aree residenziali e produttive di nuovo impianto, ferme restando le quantità indicate, potrà essere variata, in fase di stesura di strumenti urbanistici esecutivi, la collocazione delle aree per servizi in funzione di un più articolato e razionale uso degli stessi.

Art. 13 – Aree di verde pubblico attrezzato

(1) Tali aree sono destinate alla creazione di aree di gioco e svago e la loro sistemazione consiste:

- nella definizione in genere del verde, realizzabile sia con il nuovo impianto di alberature varie sia con il rispetto e il riuso di quelle già in loco con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente esistenti;
- nella previsione di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago per adulti e bambini quali eventuali piste di pattinaggio o giochi da bocce scoperti o coperti, ecc.;
- nella previsione di attrezzature per il gioco dei bambini d'ogni età, quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;
- nella previsione delle attrezzature sportive propriamente dette quali campi da gioco di ogni tipo.

Art. 14 – Aree verdi di uso sportivo

(1) Tali aree sono destinate ad attrezzature sportive di tipo agonistico e ricreativo.

(2) In particolare la loro sistemazione consiste nella definizione:

- del sistema dei percorsi viari e pedonali, dei parcheggi e delle aree a verde;
- della dislocazione degli edifici di servizio ammissibili costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio del custode ed ogni locale per servizi accessori previsti in genere in analoghi impianti per lo sport;
- della dislocazione degli impianti sportivi saranno da prevedere di massima gli spazi per il gioco della palla volo, del tennis, del calcio, delle bocce e dei giochi a corto raggio in genere).

(3) La progettazione e realizzazione delle opere previste potrà anche essere affidata a privati soli o consorziati, tramite una relativa convenzione che non potrà comunque prevedere nessuna futura acquisizione ai privati né di aree né di edifici o attrezzature fisse.

Art. 15 – Variazioni delle destinazioni specifiche

(1) Nello spirito della norma dell'art 1, 4° comma della L. 3/1/78 n. 1 l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di opere pubbliche anche non conformi alle specifiche destinazioni di aree del Piano per la realizzazione di servizi pubblici, non comporta necessità di varianti dello strumento urbanistico.

(2) Contestualmente alla deliberazione di progetti di impianti su aree a servizi, le destinazioni d'uso indicate dal Piano per le aree stesse possono essere variate purché si lasci immutata la dotazione complessiva degli standard fissata dal Piano in base all'art. 21 della L.R. 56/77.

Capo III – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 16 – 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 ed attività terziarie in genere, non nocive né moleste e nel rispetto delle prescrizioni della zonizzazione acustica.
- (2) In particolare, le destinazioni non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singoli ambiti, sono:
 - 1) le attività artigianali al servizio della persona o della casa quali: sarti, calzolai, ecc. e quelle di produzione che non comportino l’impiego di un numero di addetti eccedenti i componenti del nucleo familiare ed in ogni caso non più di 4 addetti. Gli interventi dovranno essere previsti sulla stessa proprietà accorpata sulla quale è previsto o preesistente l’edificio di abitazione, in coerenza a questo o a distanza non superiore a m 20,00. La superficie coperta di tali edifici non dovrà essere superiore a quella degli edifici residenziali previsti o preesistenti e la loro tipologia dovrà essere in accordo con quanto prescritto al seguente 3° comma;
 - 2) le attività terziarie e ricettive in genere; in particolare per le attività commerciali il P.R.G.C. demanda ai piani di settore comunali la regolamentazione anche dimensionale degli interventi, limitandosi in questa sede alla dichiarazione della generica ammissibilità delle attività commerciali e terziarie in ambiti residenziali; dovranno essere comunque garantiti, per le nuove attività terziarie, gli standard di servizi di cui all’art. 21 p.3) L.R.56/77; sono comunque esclusi supermercati, ipermercati e centri commerciali secondo le definizioni del Ministero Industria e Commercio e le indicazioni programmatiche regionali approvate ai sensi dell’art. 30 del D.M. 375/88;
 - 3) la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell’area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare di P.R.G.C. e/o ascendenti e discendenti.
- (3) Le condizioni per l’ammissibilità degli interventi di cui al precedente 2° comma così come per gli edifici accessori tettorie e bassi fabbricati di cui al seguente art. 48 sono, dal punto di vista tipologico ed edilizio, il pieno rispetto delle disposizioni sul recupero e sull’edificabilità 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 dell’edificio, delle coperture e dei materiali per esterni simili alle tipologie correnti degli edifici di abitazione, anche con l’osservanza delle prescrizioni contenute nel successivo art. 30 delle presenti norme. Per le

destinazioni di cui al precedente 2° comma non sono ammessi edifici prefabbricati con tipologia a capannone di tipo industriale.

- (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.

Art. 17 – Aree residenziali di recupero, Rr(n). Norme generali

- (1) Le aree qui considerate sono quelle distinte in cartografia con la sigla Rr, In tali aree, gli obiettivi prioritari sono la conservazione ed il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, con le destinazioni ammissibili nelle aree residenziali come definite al prec. art. 16.
- (2) Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. Inoltre sono individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.:
- gli edifici, situati nelle zone Rr di recupero, che sulle tavole di PRG sono segnalati con specifico segno grafico come “Fronti o parti di edifici o manufatti con elementi emergenti di interesse storico-artistico-documentario da conservare”, limitatamente agli interventi che prevedono alterazioni sulle fronti evidenziate in cartografia;
 - gli ambiti, interni alle aree Rr, che vengano assoggettati a Piani di Recupero secondo le specificazioni relative all’obbligo, o alla libera facoltà, di procedere alla preventiva adozione di Piani di recupero contenute nelle presenti norme.
- (3) Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria o che le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Il P.R.G.C. non delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo o compresi in aree da assoggettare a piani di recupero ex legge 457/78 restando inteso che tutti gli immobili possono essere soggetti ad intervento diretto sempreché non siano specificati regimi normativi diversi in altra parte dell'articolato. Per tutti gli edifici il P.R.G.C. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento consentiti. Gli edifici che sulle tavole di progetto si trovano lungo le direttive cartograficamente individuate (con apposita linea continua) come fronti da salvaguardare, sono soggetti esclusivamente ad interventi di ristrutturazione parziale anche in presenza di indicazioni cartografiche riferite alla ristrutturazione integrale.
- (4) Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi. Le modificazioni sono decise dal Comune, con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, nel rispetto delle procedure fissate al 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

(5) Le modificazioni dei tipi di intervento di cui sopra saranno ammissibili alle seguenti condizioni:

- dovranno essere di un solo grado (ad esempio: dalla ristrutturazione parziale alla ristrutturazione integrale, ecc.);
- gli edifici non siano assoggettati nel P.R.G. a restauro e/o risanamento conservativo;
- all'intervento di demolizione con ricostruzione si potrà passare solo da un intervento di ristrutturazione integrale individuato dalla tavola di progetto del P.R.G. in scala 1:1000, e solo quando, anche con un esame più approfondito di quello svolto in sede di Piano, l'edificio interessato non presenti particolari di pregio, tipologie o valori documentari di rilievo, ed in ogni caso previa adeguata perizia tecnica giustificativa redatta da un tecnico laureato ed abilitato attestante la reale impossibilità, sotto il profilo statico, di procedere al recupero. In ogni caso detti interventi di ricostruzione, ove eventualmente ammessi, non dovranno interessare le strutture delle facciate degli edifici che si trovano sulle direttive cartograficamente individuate sulle tavole di Piano in scala 1:1000 come "fronti o parti ecc. da salvaguardare"; tali facciate potranno subire soltanto limitati interventi di riassetto che non ne alterino sostanzialmente la tipologia (aperture, aggetti, ecc.)

(5bis) Intervento di demolizione senza ricostruzione per formazione di piazzetta e spazi di sosta. Il presente intervento è individuato sulla Tav. ~~7a/Var8~~ 8a. Per l'edificio esistente, in stato di rilevante degrado statico e funzionale, si prevede la demolizione totale con formazione di spazio libero destinato a piazzetta anche con predisposizione di spazi di sosta per autoveicoli. L'assetto della sistemazione definitiva dei sedimi interessati dovrà essere oggetto di un progetto unitario, eseguito anche per stralci successivi, che preveda:

- le modalità di demolizione con la salvaguardia delle strutture adiacenti;
- gli interventi di mitigazione visiva delle fronti createsi con la demolizione che potranno, salvi i diritti di terzi, essere oggetto di nuove aperture (vedute) da parte dei proprietari latitanti. Il progetto, ove possibile e preventivamente concordato con le proprietà contigue potrà prevedere la posizione di massima degli elementi di trasformazione dei frontespizi ciechi, anche con attuazione differita;
- le modalità atte a definire il nuovo spazio libero come elemento distinto dal sedime stradale contiguo, anche con elementi fisici di stacco dallo stesso che contribuiscano a delimitare i due ambiti, della strada e della piazza.

(6) Eventuali interventi di ampliamento della sagoma inviluppo di edifici esistenti potranno essere consentiti alle seguenti condizioni:

- l'edificio interessato non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento
- di restauro o di ristrutturazione parziale;
- l'ampliamento sia in accordo con la tipologia a portici sovrapposti di tipo canavesano, le cosiddette "gallerie" ad archi o piattabanda, e sia di norma destinato alla distribuzione verticale ed orizzontale ai piani, con strutture aperte, salva la possibilità di cui al punto seguente;

- parti chiuse connesse all'ampliamento di sagoma saranno ammesse, solo nel caso di interventi di ristrutturazione integrale, al solo fine di ampliamento igienico-funzionale delle abitazioni ed il loro volume non potrà eccedere il 20% del volume abitativo preesistente, con un massimo di 150 mc. ed un minimo sempre consentito di 25 mq. utili;
 - l'aumento di superficie coperta indotto dai porticati non ecceda il 40% della superficie coperta della manica di edificio cui si affianca o connette il porticato stesso; la superficie coperta nel complesso non ecceda il 50% della superficie fondiaria del lotto e l'allargamento indotto dai porticati non superi i 2,00 m. di larghezza;
 - la densità fondiaria nel complesso non superi i 3,0 mc/mq riferita alle parti chiuse;
 - l'altezza delle fronti dell'edificio risultante non sia superiore a quella dell'edificio originario; eventuali alterazioni saranno consentite solo in accordo con quanto precisato al seguente 9° comma:
 - quando costituiscano coperture di terrazzi scoperti esistenti con creazione di porticato aperto almeno su un lato, non successivamente recuperabile all'uso abitativo, e risolte con il rispetto delle norme sui materiali di cui al seguente articolo.
- (7) Quando l'intervento di ampliamento di abitazioni esistenti non si inquadri in un tipo di ampliamento organico come previsto al comma precedente, ma preveda solo aggiunte volumetriche, queste saranno attuabili alle seguenti condizioni:
- che l'ampliamento sia al solo fine igienico-funzionale e che vengano 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 volumetria non eccedente il 20% di quella abitativa esistente, con un massimo di 150 mc. ed un minimo sempre consentito di 25 mq. utili;
 - 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 le disposizioni sull'uso dei materiali tradizionali dettate dalle presenti norme;
 - l'edificio non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento di restauro.
- (8) Gli interventi ammessi ai commi precedenti dovranno rispettare le seguenti norme sulle distanze:
- verso spazi pubblici siano allineati con i più prossimi edifici preesistenti anche se non contigui;
 - verso i confini: potranno essere edificati secondo le norme del codice civile o con distanza di mt. 5,00;
 - la distanza tra fabbricati non prospicienti verso spazi pubblici sia in accordo con quanto prescritto allo specifico art. delle presenti norme relativo alle distanze in genere.
- (9) Nel caso di interventi di ristrutturazione integrale 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 ml.

- (10) Gli interventi di demolizione e ricostruzione limitati ai casi previsti nella tavola di progetto di P.R.G. in scala 1:1000, e quelli cui si addivenga ai sensi del precedente 5^ comma, sono attuabili con P.d.R.; l'edificio risultante dovrà rispettare i fili di fabbricazione esistenti, salva la possibilità di aggiungere strutture distributive aperte (portici) e salva l'osservanza di eventuali determinazioni dell'Autorità Comunale prese per ragioni di viabilità.
- (11) Nei casi di richiesta di interventi di demolizione totale e ricostruzione riguardanti bassi fabbricati e nel caso generale 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 curve o a terrazzo piano agibile, la situazione planimetrica sia regolarizzata. Sono salve in ogni caso tutte le norme sui bassi fabbricati.
- (12) In ogni caso il Comune di propria iniziativa o su istanza di privati può con specifica deliberazione o contestualmente alla formazione del programma pluriennale di attuazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., delimitare immobili o complessi edilizi e le relative aree da assoggettare alla formazione di strumento urbanistico esecutivo o a piano di recupero da realizzare sia da parte di privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno da contributi dello Stato, sia da parte dei Comuni mediante l'impegno di fondi, destinati dalle leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni a norma dell'art. 12 della Legge 10/77.
- (13) Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero e fino alla loro approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro senza modificazioni delle destinazioni d'uso o che comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di restauro anche prevedenti modificazioni di destinazioni d'uso la cui realizzazione non pregiudichi le finalità di riordino insite nell'assoggettazione allo strumento esecutivo.
- (14) Gli eventuali piani di recupero adottati per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovranno riferirsi ad ambiti che presentino almeno le seguenti caratteristiche:
 - comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
 - estendendosi a tutta la costruzione caratterizzata da evidente continuità tipologica ed unico momento costruttivo;
 - comprendere tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine, un unico ambito funzionale (residenza, volumi tecnici, magazzini, ecc.);
 - stendersi almeno a tutta la proprietà accorpata intestata al richiedente.

- (15) Eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza ed 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.
- (16) Tutti gli interventi ammessi nell'area di recupero, dovranno essere compatibili con le norme transitorie e finali, nonché con le seguenti norme:
- Sistemazioni delle aree libere ed accessorie: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. 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 della concessione incompatibili con l'ambiente. Nel caso di interventi globali sull'edificio residenziale saranno obbligatoriamente da effettuare anche le operazioni migliorative sui bassi fabbricati pertinenti come precedentemente definite in questo stesso articolo. Non è di massima ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati. È ammessa la realizzazione di recinzioni in genere e di recinzioni di nuove delimitazioni fondiarie quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a mt 6,00 e salve le norme sui materiali.
 - Decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature. L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata prevalentemente con apparecchiature a luce bianca e dello stesso tipo dovranno essere le insegne luminose, con esclusione di apparecchiature a forti contrasti di colore.
 - Accessibilità: nelle tavole di piano è indicato lo assetto della viabilità pubblica veicolare e 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 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 della concessione 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.C., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio della concessione.

Art. 18 – Aree di recupero, Rr. Modificazioni della destinazione d'uso

- (1) Nelle tavole di P.R.G. sono indicati i tipi di intervento ammessi.
- (2) Potranno essere consentite, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, degli specifici tipi di intervento, di quanto stabilito all'art. 17 precedente e, in ogni caso, nell'ambito della sagoma inviluppo dell'edificio preesistente, le seguenti variazioni di destinazioni d'uso:
- a) Da edifici rurali in edifici per attività artigianali di servizio non nocive nè moleste, attività commerciali al minuto e ad uso terziario, fermo restando il reperimento di aree a parcheggio private o di uso pubblico previste per legge e salve le normative dei piani di settore.
 - b) da edifici rurali a locali residenziali.
 - c) da edifici a destinazioni commerciali e/o artigianali e per il terziario in locali residenziali; tale variazione è ammissibile solo nel caso che gli edifici presentino la corrente tipologia rurale o residenziale preesistente.
 - d) Recupero all'uso abitativo di sottotetti esistenti qualora l'altezza media interna all'estradosso della grossa orditura (puntoni) sia di almeno mt 1,70. In questo caso sarà ammessa la sopraelevazione della copertura al solo fine di ricavare all'interno l'altezza media di mt 2,70 che potrà essere a solaio piano nel caso di sopraelevazioni al 2° piano f.t. ed a solaio inclinato nel caso di sopraelevazioni al 3° piano f.t. Non sono ammessi recuperi di cui sopra oltre il 3° p.f.t.
- (3) Le variazioni di cui ai punti 2 e 3 potranno essere realizzate con concessione singola qualora gli edifici o le parti di edificio da trasformare realizzino ampliamenti di edifici residenziali esistenti in stretta contiguità, oppure quando il recupero sia riferito a singole o residue strutture che siano parte delle cortine e del tessuto edificato preesistente con continuità o comunque quando le variazioni si riferiscano ad immobili situati nell'ambito della proprietà sede di abitazione preesistente del richiedente o dei suoi familiari. Le variazioni di cui ai punti 2 e 3, oltre a quanto previsto al precedente art.17, possono anche prevedere lo spostamento di volumi recuperabili. In questo caso, quando prevedano lo spostamento di volumi recuperabili con modificazioni eccedenti il 50% della sagoma a terra della proiezione dell'inviluppo delle parti chiuse dell'edificio in progetto rispetto alla sagoma a terra dell'edificio preesistente, saranno da assoggettare a preventivo piano esecutivo o piano di recupero. Dal recupero del volume agricolo ai fini abitativi sono comunque esclusi i bassi fabbricati e le tettoie isolate con le caratteristiche di basso fabbricato come definiti al successivo art. 48.
- (4) Sono sempre consentite, nel rispetto della normativa di P.R.G. relativa ai tipi d'intervento le seguenti trasformazioni:
- 1) Edifici rurali in depositi non agricoli (purché non nocivi o pericolosi) e in garages.
 - 2) Edifici residenziali in locali per il commercio, artigianato di servizio non molesto, e per attività terziarie in genere.

Art. 19 – Aree residenziali di recupero a parco privato - Rp

- (1) Tali aree, comprendenti edifici con caratteristiche di pregio storico-artistico-documentario, sono inedificabili a tutti gli effetti.
- (2) Gli edifici saranno soggetti ai tipi di intervento edilizi topograficamente definiti sulle tavole di dettaglio del progetto definitivo di Piano, escludendo comunque qualsiasi intervento di ampliamento al di fuori delle sagome degli edifici stessi. Sono ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso di cui ai punti 1), 2), 3) del precedente art. 16 ed il recupero dei sottotetti all'uso abitativo quando sia possibile ricavare vani con altezza interna media di mt. 2,70 senza alterare le quote di colmo e di gronda della copertura.
- (3) Le aree libere saranno vincolate all'uso esistente a parco o verde agricolo; ogni intervento di alterazione del suolo o delle alberature dovrà essere autorizzato a norma dell'art 56 della L.R.56/77.
- (4) Qualora non esistessero sarà ammessa la costruzione di bassi fabbricati, per gli usi per questi ammessi, nella misura massima di due posti auto convenzionali (20 mq x 2) per ogni unità abitativa, purché tali fabbricati siano interrati su tre lati con adeguata sistemazione del terreno circostante, siano comunque dislocati in posizione defilata rispetto alle visuali dall'esterno delle aree e vengano eseguiti nel rispetto dei materiali tradizionali.

Art. 20 – Aree a capacità insediativa esaurita

- (1) Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità
- (2) In tali aree il P.R.G. propone il recupero dello impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano e la conseguente formazione di vie pedonali attraverso l'individuazione di aree verdi di isolata, di arredo urbano, di parcheggio pubblico.
- (3) L'attuazione delle proposte del P.R.G.C. ed in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di compatti di sistemazione urbanistica ed edilizia a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77.
- (4) Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G. può subire variazioni limitatamente alla localizzazione della viabilità pedonale, di quella veicolare a fondo cieco al servizio di insediamenti, degli accessi ai lotti e delle aree verdi elementari di isolato e di arredo urbano, solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative e la continuità e la coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.
- (5) Nello stesso modo il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.

- (6) Le variazioni o le nuove previsioni a norma dei precedenti 4^a e 5^a comma non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.
- (7) Le aree libere sono inedificabili: In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali e vanno convenientemente sistamate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

A. Destinazioni d'uso

- (8) Le aree a capacità insediativa esaurita sono destinate prevalentemente alla residenza: in esse sono perciò ammesse le destinazioni d'uso ammissibili in aree residenziali.
- (9) Tutte le costruzioni con destinazioni escluse dovranno essere gradualmente trasformate e le attività trasferite nelle rispettive aree proprie.

B. Tipi di intervento

- (10) Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) allacciamento ai servizi pubblici;
 - b) sistemazione del suolo e recinzioni;
 - c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
 - e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - f) ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari che comportino aumento del volume esistente non superiore al 30% per un massimo di 150 mc e con un minimo di 25 mq. di superficie utile comunque consentita, altezza massima di mt. 10,00 e rapporto di copertura massimo del 40%;
 - g) variazioni di destinazione d'uso, per usi ammessi, che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici;
 - h) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento o nuova costruzione degli impianti igienico-sanitari;
 - i) ricostruzioni totali di edifici residenziali plurifamiliari senza aumento del volume preesistente;
 - l) ricostruzioni totali di edifici residenziali uni-bifamiliari con volumi pari a quelli
 - m) preesistenti;
 - n) nuova costruzione di bassi fabbricati anche usando della eventuale disponibilità di volume come precisato al successivo punto n);
 - o) qualora la densità fondata esistente non superi l'indice di 0,8 mc/mq. sarà possibile, in alternativa agli interventi del punto f), eseguire ampliamenti e/o sopraelevazioni fino alla concorrenza di detto indice di 0,8 mc/mq, nel rispetto degli altri parametri di zona e comunque per i soli edifici uni-bifamiliari.

- (11) Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive o agricole e a demolizioni totali o preordinate alla ricostruzione, sono edificabili per gli usi residenziali nei seguenti limiti:
- l'indice di edificabilità fondata non potrà essere superiore a 0,8 mc/mq;
 - l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50;
 - il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 40%;
- (12) Sono salve le distanze minime da edifici e confini come prescritte dalle presenti norme per i nuovi edifici. Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.
- (13) Le modalità operative per il riuso degli immobili artigianali-industriali dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. n. 56/77. Per gli edifici esistenti con destinazione esclusa dall'area sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

C. Modalità di intervento

- (14) Tutti gli interventi di cui al punto B, 1^a e 2^a comma sono ammessi con concessione singola, eccetto la ristrutturazione urbanistica e gli interventi di riuso delle aree ed edifici resi liberi per il trasferimento di attività produttive ed agricole, che saranno attuati tramite un preventivo Piano Esecutivo Convenzionato.
- (15) Valgono le norme generali di cui all'art. 36 sull'uso dei materiali e delle tipologie tradizionali o simili alle preesistenze.

Art. 21 – Aree di completamento e di nuovo impianto

- (1) Tale sottoclasse di aree residenziali comprende:
- 1) le aree di completamento già urbanizzate, ove sono ammessi interventi singoli di completamento edilizio di ampliamento, di ristrutturazione e trasformazione d'uso, di demolizione, di ricostruzione di edifici esistenti nel rispetto degli indici di zona, oltre che le normali operazioni di manutenzione. Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con semplice concessione singola fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi di libera iniziativa. Per l'area Rc1 il P.E.C. è stato approvato con D.C.C. n.19 del 04/06/2002 e successivamente attuato con parziale realizzazione degli interventi edilizi privati e pieno assolvimento degli obblighi urbanizzativi; un ulteriore P.E.C. è specificatamente richiesto col fine precipuo di riordino e riuso dell'area già sede di insediamenti non residenziali, solo qualora tali interventi comportino sostituzione edilizia con complessiva rilottizzazione dell'ambito; tutti gli altri interventi possono essere eseguiti con abilitazione edilizia diretta.
 - 2) le aree di nuovo impianto pressoché inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. Sono ammessi

interventi di nuova edificazione, ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni.

Le aree di nuovo impianto sono attuabili sia mediante concessione singola anche convenzionata che mediante piani esecutivi convenzionati. In particolare:

- si potranno attivare con concessione singola qualora vengano rispettati il nuovo tracciato viario di accesso eventualmente indicato nelle tavole di Piano e, ove previste e/o richieste, le aree a verde e le aree a parcheggio afferenti la zona di Piano interessata; nel caso contrario l'attuazione avverrà tramite piani esecutivi convenzionati estesi all'intera zona salvo l'applicazione dei disposti del comma seguente.
- l'attuazione dell'area RN1 dovrà avvenire a mezzo di SUE, al più articolato in due sub-ambiti, avendo comunque sempre come obiettivo un'organica distribuzione degli insediamenti. Il ricorso al P.E.C. è altresì obbligatorio nell'area RN5.
- gli interventi previsti sulle aree libere della zona RN2 saranno assoggettati alla formazione preventiva di piani esecutivi convenzionati il cui ambito potrà essere preventivamente proposto dagli operatori ed approvato dalla Giunta C. quando non proposto dalla stessa, in entrambi i casi tenendo presente principalmente i problemi di infrastrutturazione e di organico assetto edilizio della zona nel rispetto della viabilità rurale, da integrare in modo opportuno, e delle caratteristiche morfologiche ed altimetriche delle aree.

(2) La delimitazione delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire limitate modificazioni in presenza di adeguate motivazioni e nel rispetto delle procedure fissate dal 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

(3) Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e dei parcheggi eventualmente indicati dal Piano, può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo nel rispetto della dimensione delle aree a servizi. In sede di SUE devono in ogni caso essere reperite anche aree a verde nella misura minima di cui all'art.21 della L.R. 56/77.

(4) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti del precedente art. 17 relativi alle aree libere accessorie. I parametri urbanistico-edilizi per ogni area sono contenuti nelle tabelle di piano.

(5) Sono ammessi i bassi fabbricati secondo le norme relative agli stessi di cui a successivo articolo delle presenti norme.

(6) Variazioni di destinazione d'uso in atto potranno essere richieste secondo disposti del precedente articolo 16 con i vincoli della cubatura massima e dei parametri edilizi propri dell'ambito d'intervento.

(7) In tutte le aree di nuovo insediamento residenziale (completamento, nuovo impianto) il 50% dell'area risultante libera da costruzioni e dalle prescritte aree a parcheggio privato dovranno essere sistemato a verde e piantumato.

(8) Negli interventi in ambiti prossimi a nuclei di antico impianto particolare attenzione dovrà essere posta ai caratteri tipologici e distributivi degli insediamenti, favorendo una corretta integrazione delle nuove costruzioni nel contesto urbano circostante.

Capo IV – AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 22 – Aree destinate ad impianti produttivi. Generalità

- (1) Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi gli edifici sono adibiti rispettivamente ai seguenti usi:
- a) impianti artigianali ed industriali di servizio e di produzione, immagazzinaggio;
 - b) impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti;
 - c) impianti commerciali di esposizione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio quando siano collegati all'attività produttiva principale. In sede di piani esecutivi sarà comunque ammesso definire specifici ambiti da destinare a soli impianti commerciali a sé stanti;
 - d) uffici, in misura non superiore, per ogni unità produttiva, ad 1/5 della superficie utile;
 - e) alloggio del proprietario e/o del custode con superficie linda massima di 200 mq complessivi, comunque non superiore ad 1/4 della superficie linda produttiva;
 - f) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione, nonché aree verdi e parcheggi.
- (2) La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti produttivi, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale delle aree destinate agli insediamenti produttivi.
- (3) Le aree per servizi comunque previste nelle Tavole di piano e quelle che gli articoli successivi destinano a parcheggi dovranno essere comunque attuate e di conseguenza non potranno essere monetizzate.
- (4) Per gli impianti commerciali ammessi, di nuovo impianto, la dotazione minima di attrezzature è stabilita nella misura del 100% della superficie linda di pavimento di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Art. 23 – Aree produttive di nuovo impianto

- (1) Il P.R.G.C. individua aree produttive di nuovo impianto per consentire il trasferimento di unità locali produttive oggi ubicate in edifici impropri nel tessuto urbano a destinazione residenziale, nonché l'eventuale nuovo impianto di unità locali.
- (2) Le aree di nuovo impianto si potranno attuare con concessioni singole solo qualora vengano proposte soluzioni che rispettino il tracciato viario di accesso e la posizione dell'area a parcheggio indicati nelle tavole di Piano. In caso contrario l'attuazione avverrà tramite l'adozione di Piani Esecutivi Convenzionati, anche relativi a sub-ambiti dell'intera zona, qualora le soluzioni proposte non compromettano la fruibilità dell'intera zona, l'agevole accesso dalle strade pubbliche e quello relativo ai parcheggi

previsti. Gli interventi avvengono con i parametri riportati nelle tabelle di Piano. Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.

- (3) Indipendentemente dalla eventuale monetizzazione di aree dovranno essere reperiti nell'area spazi di sosta e parcheggio, pubblici o di uso pubblico, in misura non inferiore al 10% della Superficie Territoriale dell'area. Tali spazi potranno coincidere con l'area a parcheggio già prevista dal Piano. La monetizzazione è comunque possibile solo nel caso in cui sia accertata la presenza di spazi pubblici utilizzabili a tale proposito in altre parti del contesto urbano in grado di garantire migliori prestazioni funzionali.
- (4) Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'impegno alla esecuzione di tali opere contestualmente a quelle delle strutture produttive è condizione al rilascio della concessione.
- (5) Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo relativo agli interventi di completamento o nuovo impianto.
- (6) I parametri urbanistico-edilizi sono riportati nelle tabelle di Piano allegate alle presenti norme.
- (7) Si dovrà altresì prevedere la sistemazione a verde delle parti non edificate per una percentuale non inferiore al 10% della superficie libera da costruzioni e da parcheggio privato.
- (8) Fatte salve le diverse destinazioni previste al precedente art. 22 per le aree produttive, nell'area PN2, reperita con la Variante 1/99, non potranno essere insediati gli impianti di tipo industriale.

Art. 24 – Aree di impianti esistenti non topograficamente individuati

- (1) Si intendono come tali tutte le aree su cui alla data di adozione del progetto preliminare, insistono attività artigianali attive e che non siano comprese fra le aree destinate ad impianti produttivi, né fra le aree con destinazione d'uso dichiarata improvvista. La non individuazione cartografica è soltanto dovuta al fatto che tali impianti costituiscono unità minime inserite in contesti residenziali e/o agricoli e destinate al piccolo artigianato, quali sarti, calzolai, fabbri e simili e perciò ad attività tradizionali strettamente integrate nelle strutture edilizie esistenti ed alle quali non corrisponde una effettiva superficie libera di pertinenza.
- (2) Sugli immobili siti in tali aree sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione e di adeguamento funzionale interni. Sono salve le norme per l'ammissibilità di impianti artigianali in zone residenziali, come previsti all'art. 16 nonché l'obbligo all'osservanza dei tipi di intervento, ove precisati dal P.R.G., e delle altre norme di zona
- (3) In particolare per gli impianti siti in zone agricole, salve le norme di igiene ed anti-inquinamento relative alle lavorazioni effettuate si dispone che essi possano, una tantum, essere soggetti ad interventi di ampliamento nella misura massima corrispondente a 120 mq. di superficie utile con un rapporto di copertura massimo

- complessivo del 50% (relativo alle aree in proprietà all'atto dell'adozione del progetto preliminare del P.R.G.C.) e con altezza massima non eccedente i 7,50 mt.
- (4) La concessione diretta, una tantum, di cui sopra, potrà essere condizionata all'esecuzione delle operazioni di riqualificazione strutturale e/o formale sull'intero edificio ritenute opportune dall'autorità comunale, al fine di adeguare l'aspetto dell'edificio quanto più possibile alle tipologie delle preesistenze circostanti ed all'uso di materiali esterni idonei.
- (5) Valgono le norme sulla dotazione di attrezzature di cui al precedente art. 22, tutte monetizzabili, e quelle sugli impianti di depurazione e simili di cui all'art. 23.

Capo V – AREE DI SALVAGUARDIA DELL’AMBIENTE E DELL’USO AGRICOLO DEL SUOLO

Art. 25 – Aree agricole a verde privato

- (1) Sono le aree generalmente contigue all'abitato, costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di protezione naturale ed ecologica.
- (2) Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le strutture per l'agricoltura salvo quanto precisato successivamente per gli insediamenti esistenti. In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito la concessione o l'autorizzazione, dare luogo al taglio di alberi se non di colture legnose (pioppeto), all'accumulo di materiali, all'apertura di cave o di discariche. In esse è ammesso unicamente lo svolgimento della coltivazione agricola e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.
- (3) Per gli eventuali edifici esistenti saranno ammessi gli stessi interventi di cui al precedente art. 20 (aree a capacità insediativa esaurita), 10^a comma (lett. B) dal punto a) al punto h) compreso.
- (4) Sono ammessi trasferimenti di cubature per abitazioni rurali alle aree agricole proprie. Gli indici di cubatura fondiari sono quelli previsti per le aree agricole secondo il tipo di coltura in atto.

Art. 26 – Aree agricole

- (1) In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con i vincoli esistenti o futuri, nonché l'eventuale impianto di strutture per nuove aziende agricole.
- (2) Nelle aree agricole sono ammessi:
 - a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, di edifici rurali esistenti; cambiamenti di destinazione d'uso ai fini agritouristici nonché creazione di nuovi vani, agli stessi fini agritouristici, realizzati internamente alla sagoma degli edifici esistenti;
 - b) nuove costruzioni residenziali agricole esclusivamente in funzione delle reali necessità di conduzione del fondo, alle condizioni generali espresse successivamente;
 - c) l'incremento della volumetria abitabile esistente di abitazioni rurali o non rurali (urbane), abitate o disabitate, in misura non superiore al 20% concessa una tantum, sino a 100 mc massimi, anche in eccedenza alla densità fondiaria ammissibile. Tale incremento di cubatura è concesso solamente al fine di realizzare miglioramenti igienico sanitari e funzionali; gli ampliamenti fino a 25 mq. di superficie utile abitativa sono sempre consentiti salvo l'osservanza di altri parametri di zona;

- d) cambiamenti di destinazioni d'uso da altri usi all'uso produttivo per le sole attività, di modesta entità, collegate alla trasformazione dei prodotti agricoli;
- e) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, allevamenti, silos, tettoie, secondo i linai i e le disposizioni seguenti;
- f) sul patrimonio edilizio abitativo esistente, individuato nella zona di cui al presente articolo, non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), c), ed e) precedenti. Ad una distanza non maggiore di m. 30 dall'edificio principale abitativo esistente di cui sopra sono ammessi interventi di nuova costruzione una tantum di bassi fabbricati al servizio della residenza esistente con una superficie lorda massima di mq 60 e senza superare il rapporto di copertura complessivo del 50%.

(3) È ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

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

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

(5) Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

(6) Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

(7) L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

(8) Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n 10.

(9) È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n.63 e successive modificazioni ed integrazioni.

- (10) Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.
- (11) 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 silvopastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.
- (12) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
- (13) Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 312 luglio 1984, n. 35.
- (14) Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni inculti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.
- (15) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezziature di cui alla lettera g) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, anche se comprese nel corpo della abitazione.
- (16) È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi purché siano compresi nella distanza massima di 5,00 km. dal centro aziendale.
- (17) Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.
- (18) Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17° dell'art. 25 della L.R. 56/77, non è ammesso fra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.
- (19) Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezziature, di cui alla lettera g) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezziature rurali.
- (20) Si richiamano comunque, in quanto applicabili, i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77, anche se non citati precedentemente.

- (21) Il rapporto di copertura riferito alla superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 10% per le costruzioni a destinazione residenziale, e al 30% complessivamente.
- (22) L'altezza massima consentita sarà di mt 7,50, per gli edifici residenziali (col limite di due piani fuori terra) e di mt 12,00 per le attrezzature produttive. Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.
- (23) Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive, di cava torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola.
- (24) Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti o con copertura temporanea stagionale, al servizio delle abitazioni, quali: gioco bocce, tennis, ecc. Le recinzioni dovranno essere in rete o grate traforate metalliche su paletti metallici con eventuale muretto di fondazione e/o sostegno non eccedente i 50 cm dal piano di campagna più alto.
- (25) In tutti gli edifici sorti in aree agricole ed adibiti ad usi non agricoli (residenze non rurali, attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali, ecc.) possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del P.R.G.C. sono permessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di risanamento igienico e di ristrutturazione interna senza aumenti di cubatura se non gli incrementi una tantum previsti negli specifici casi delle presenti norme tecniche.
- (26) Nessun nuovo impianto per stalle, porcilaie o comunque per allevamenti di bestiame in genere è ammesso sul territorio comunale se non in zona agricola.
- (27) Anche nell'area agricola non sono comunque ammessi nuovi impianti intensivi per l'allevamento industriale del bestiame.
- (28) Le dimensioni massime delle strutture per allevamento sono fissate dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato a ciclo completo (fattrici, vitellini e vitelli all'ingrasso).
- (29) Il rapporto massimo ammesso, quale indice di autoapprovvigionamento è fissato in 30 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola.
- (30) Qualora si superino tali limiti gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non ammessi al nuovo insediamento sul territorio comunale. Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del progetto preliminare; per queste è ammesso una tantum un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente, sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area agricola (rapporto di copertura, altezze massime, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici).
- (31) Le stalle di tipo famigliare o poderale (e come tali si intendono appunto le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 30 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) sono permesse alla distanza di mt. 100 dai confini degli ambiti residenziali esistenti o di

nuovo insediamento individuati dal Piano, di mt. 50 dalle case sparse di abitazione e di mt 20 dall'abitazione del conduttore.

- (32) Qualora, sempre nel rispetto del rapporto massimo consentito, si ottenga una concentrazione rilevante con insediamenti di più di 200 capi grandi (bovini, suini, ecc.), o di 2000 capi piccoli (polli, conigli, ecc.), la distanza dai confini degli ambiti residenziali, artigianali ed industriali esistenti o di nuovo insediamento individuati dal Piano è elevata a 300 mt mentre, fermo restando la distanza di mt 20 dall'abitazione del conduttore, la distanza dalle case sparse di abitazione è fissata in mt 100. Tra i richiamati allevamenti ad alta concentrazione e le aree residenziali di piano potrà essere richiesto dal Comune, in fase di concessione, la creazione di un filtro verde composto da alberi di medio e alto fusto (2x100 mq).
- (33) Le stalle, i capannoni per gli allevamenti devono avere altezza minima interna di mt 3,00, rapporto aerazione-illuminazione pari ad 1/15 della superficie del pavimento, cubatura di 20 c. per capi adulti (bovini, equini) e di 7 mc. per capi piccoli, esclusi animali di bassa corte. Sono salve le norme igienico-sanitarie eventualmente più restrittive.
- (34) Il pavimento delle poste dovrà avere adeguata pendenza, essere ricoperto con materiale impermeabile e munito di opportuni scoli per il deflusso delle acque luride confluenti in pozzetti a perfetta tenuta mediante condotti concavi ed impermeabili. Le pareti saranno impermeabilizzate fino all'altezza di metri due; le restanti pareti ed il soffitto saranno rinzaffati ed imbiancati a calce.
- (35) Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi saranno in materiale facilmente lavabile e disinfectabile.
- (36) L'approvvigionamento idrico sarà assicurato mediante l'interposizione di vaschette munite di galleggiante la cui valvola si trovi sempre al di sopra del livello massimo raggiunto dall'acqua nella vaschetta stessa.
- (37) L'illuminazione artificiale sarà assicurata da energia elettrica.
- (38) Le concime, 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 ml 50 e di ml 20 dalle abitazioni.
- (39) Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.

Art. 27 – Aree di nuclei rurali esistenti (NR)

- (1) I nuclei di residenza rurale indicati sulle tavole sono parti di territorio edificato che hanno conservato prevalenti caratteristiche di residenza rurale con annesse tutte le infrastrutture comuni alle aziende agricole di tipo tradizionale quali stalle, fienili, ricoveri, depositi, ecc.

- (2) Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.
- (3) Il P.R.G. salvaguardia l'identità abitativa e produttiva di tali aree favorendo la conservazione ed il risanamento del patrimonio edilizio nonché la ristrutturazione ed il riuso dei complessi rurali abbandonati.
- (4) Per i nuclei rurali valgono di norma le disposizioni di cui all'art. 26 relative alle zone agricole con le limitazioni e/o le disposizioni integrative seguenti:
- Non sono ammessi:
- l'allevamento di suini se non per produzione proporzionata ai fabbisogni alimentari delle famiglie residenti.
 - l'impianto di nuove strutture per l'allevamento potendosi consentire unicamente il consolidamento delle strutture esistenti sempreché con capacità inferiori a 100 capi bovini, 200 ovini-caprini, 1000 avicunicoli.
 - nuovi impianti di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti il livello aziendale.
- Sono ammessi:
- le residenze rurali come per le aree agricole proprie di cui al precedente art. 26;
 - la nuova definizione di unità abitative di altro tipo con recupero di strutture agricole abbandonate;
 - attività di deposito e commercializzazione di prodotti agricoli.
 - negozi e rivendite di generi di prima necessità, salvi i disposti dei piani di settore.
 - attività produttive come ammesse per le aree residenziali e/o agricole; impianti di trasformazione di prodotti agricoli di livello aziendale che non risultino inquinanti o molesti.
- (5) Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli precisati topograficamente sulle tavole del progetto definitivo di piano e definiti dalle presenti norme nonché gli ampliamenti residenziali come previsti all'art. 26 in presenza di interventi di ristrutturazione integrale. Chiunque può richiedere la concessione ai sensi dell'art. 48 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- (6) Negli interventi sugli edifici esistenti di cui sopra, l'aggiunta di nuovi vani o di servizi igienici dovrà avvenire prioritariamente col recupero di volumi agricoli inutilizzati. Saranno ammessi ampliamenti al di fuori della sagoma degli edifici per un volume non eccedente il 20 % del volume abitativo preesistente e solo quando non si abbiano volumi recuperabili all'interno e purché la soluzione adottata sia per forma e materiali conforme alle preesistenze tradizionali qualificate e rispetti per quanto possibile l'allineamento delle cortine edificate.
- (7) La demolizione e ricostruzione sarà ammessa, per i casi individuati sulle tavole nonché per tutti gli edifici costituenti pertinenze, di tipologia non tradizionale, di aziende agricole. Gli stessi edifici potranno essere demoliti e non ricostruiti osservando le prescrizioni operative del tipo di intervento di "demolizione senza ricostruzione".

(8) Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione di precisare con semplice deliberazione ambiti di piani di recupero, nonché di variare i tipi di intervento nei casi e con le modalità previste al 7° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

(9) Il recupero e riuso abitativo non rurale di edifici rurali abbandonati saranno ammessi alle seguenti condizioni:

- che nel recupero non si ecceda la sagoma inviluppo dell'edificio esistente salvo eventuali aggiunte di volumi tecnici (centrali termiche ecc,) e servizi igienici risolte volumetricamente e planimetricamente in accordo con le direzioni delle cortine edificate preesistenti e comunque il più possibile integrate nell'edificazione preesistente;
- che il recupero avvenga nel rispetto dei tipi di intervento topograficamente individuati dal Piano per ogni edificio;
- che non si impoverisca l'apparato decorativo eventualmente preesistente (particolari costruttivi) e che vengano valorizzate o comunque mantenute in vista le parti strutturali significative (portici, arcate, ecc.).

Capo VI – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 28 – Aree di rispetto

a) cimiteriale

Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto cimiteriale. In esse non sono ammesse nuove costruzioni, se non per ampliamento dei cimiteri, né aumenti di cubatura per quelle esistenti.

Sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione interna degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di culture arboree industriali.

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 la destinazione a verde pubblico attrezzato. 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.C. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- dagli impianti di depurazione mt 100
- dalle pubbliche discariche mt 100
- dalle opere di presa degli acquedotti mt 200

Le misure di cui sopra sono passibili di riduzione, salve le procedure prescritte da leggi e regolamenti vigenti, soprattutto in considerazione dell'esistenza di abitati e di aree edificate preesistenti.

c) elettrodotti

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti distanze minime da qualunque conduttore della linea ai sensi dell'art. 5 del D.P.C.M. 23-04-92:

- linea a 132 Kv 10,00 m
- linea a 220 Kv 18,00 m
- linea a 380 Kv 28,00 m
- valgono altresì le altre norme di dettaglio del precitato art.5 del D.P.C.M. 23-04-92.

Nelle fasce di rispetto così definite non sono consentiti interventi di nuova edificazione né la coltivazione arborea di alto fusto.

Nei casi di edificazione in prossimità degli elettrodotti dovrà essere richiesta all'ente proprietario degli stessi l'entità della distanza di sicurezza vigente al momento la cui misura prevarrà in ogni caso su quelle sopra fissate.

d) zone umide

Nelle fasce di rispetto delle zone umide eventualmente individuate dal P.R.G. nelle tavole o definite in seguito, possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione, previo parere degli organi tutori nonché opere per la viabilità od altre infrastrutture tecniche, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 29 L.R. 56/77.

e) idrogeologico

Gli interventi su aree soggette a vincolo idrogeologico, come attualmente definito, sono soggette all'autorizzazione preventiva di cui al 3° comma dell'art. 30 della L.R. 56/77.

f) ambientale (L. 1497/39)

Nelle aree di interesse ambientale individuate dal Piano o comunque definite in forza delle leggi vigenti gli interventi saranno sottoposti al preventivo N.O. del Presidente della Giunta Regionale a norma del D.P.R. n° 616/1977 o comunque secondo le norme statali e/o regionali al momento vigenti.

Capo VII – OPERE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ E FASCE DI RISPETTO

Art. 29 – Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto

- (1) Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto.
- (2) Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
- (3) Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie della zona e dell'ambito in cui il tracciato viario ricadeva; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.C..
- (4) Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere di norma completamente eseguiti ivi compresi i marciapiedi, piste ciclabili, aree di arredo e alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali.
- (5) Le strade pubbliche di Piano interne o comunque interessanti le aree di nuovo impianto avranno la sede stradale di larghezza non inferiore a mt 5,00 se a doppio senso di marcia e non inferiore a mt 3,50 se ad un solo senso. La larghezza delle altre strade sarà precisata in via esecutiva nello spirito del precedente 2° comma, oppure fissata di volta in volta con deliberazione del Consiglio Comunale quando se ne presenti la necessità tenendo presenti le norme del D.L. 30-04-92 n. 285 (Codice della strada) ed ove non in contrasto con esse le seguenti caratteristiche indicative, riferibili ai tipi di strada E ed F del D.L. citato:
 - strade con caratteristiche di arteria di attraversamento degli abitati: sede viabile mt 10,50 + eventuali marcia piedi sui lati sedi di insediamenti.
 - strade di penetrazione principali: mt 6,00 + eventuali marciapiedi
 - strade di penetrazione secondarie: mt 5,00 + eventuali marciapiedi
- (6) Le strade private, di fatto aperte al transito veicolare, e le strade vicinali in genere avranno una larghezza minima di mt. 4.
- (7) Le fasce di rispetto stradale (Distanza degli edifici dal ciglio stradale - Ds), sono dettate dal D.P.R. 26-04-93 n. 147; in generale ed anche ove non topograficamente definite dal Piano, esse avranno un'ampiezza:
 - a) Nelle aree agricole:
 - di mt. 30 per le strade di tipo C, provinciali;
 - di mt. 20 per le strade di tipo F, comunali;
 - di mt. 10 per le strade vicinali di tipo F;

- b) In tutte le altre aree: a capacità insediativa esaurita, di completamento e/o nuovo impianto residenziale, produttivo, secondario o terziario:
- di mt. 10,00 per strade di tipo C provinciali e per quelle comunali principali (esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. e colleganti comuni diversi e/o frazioni dello stesso comune e con la sede completamente pavimentata per il tratto compreso nel territorio comunale);
 - di mt 6,00 per le altre strade comunali, per quelle vicinali;
 - di mt 5,00 per le strade pubbliche o di uso pubblico all'interno delle aree di insediamento Re, Rc ed Rn;
 - sono salve in ogni caso le eventuali maggiori distanze prescritte dal D.L. 26-04-93 n. 147;
- c) In tutte le aree del Piano escluse le aree Rr ed Rp: - di mt 3,00 per i percorsi pedonali e le strade private,
- d) Nelle aree di recupero Rr ed Rp e nei nuclei rurali NR, salve le indicazioni topografiche del Piano e le precisazioni future della viabilità comunale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, gli ampliamenti dei medesimi, le nuove costruzioni in coerenza degli stessi e le recinzioni potranno rispettare l'eventuale allineamento preesistente come limite estremo della fascia di rispetto; le nuove costruzioni ammesse, quando non siano in immediata coerenza e prosecuzione di edifici esistenti, dovranno rispettivamente le distanze di cui al punto b) precedente nelle aree Rr ed Rp ed i 10,00 m. nelle aree NR..
- (8) Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistematiche a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.
- (9) È ammessa in dette aree la esecuzione di recinzioni, nel rispetto di quanto stabilito dal D.P.R. 26-04-93, n. 147, comunque con arretramento dal confine attuale non inferiore a mt. 1,00 per le strade veicolari e non inferiore a mt. 0,50 dai percorsi pedonali, con l'impegno unilaterale da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto. In aree non agricole sono ammesse le recinzioni a filo della sede dei marciapiedi esistenti o previsti su progetti adottati qualora esse non abbiano la parte in muratura eccedente gli 0,80 mt. di altezza media dal piano del marciapiede stesso.
- (10) Qualora la larghezza di progetto della strada sia stata fissata con le modalità del precedente 5° comma le recinzioni, sempre se con muratura di base non eccedente gli 0,80 mt. di altezza media, potranno essere eseguite al filo di progetto di dette strade.
- (11) Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi, le distanze minime delle recinzioni e degli edifici dalle strade interne all'area potranno variare senza costituire varianti al P.R.G.C.
- (12) Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, nelle fasce di rispetto sono altresì 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.

- (13) In tutte le aree di Piano il Comune potrà richiedere per le recinzioni in corrispondenza degli incroci uno smusso o curvatura della linea di recinzione contenuti nella misura di mt 3,00 x 3,00 sui due lati formanti l'angolo.
- (14) 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 o regionale che prevarranno perciò sulle presenti norme locali.

Titolo IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Capo I – TIPI DI INTERVENTO

Art. 30 – Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sui materiali da impiagare in genere per gli esterni
(art. totalmente sostituito nella Ver6/08)

(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 (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali in legno o in pietra (sbalzi di tetto, balconate e simili) 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 eventualmente martellinata; i sostegni saranno del tipo a modiglioni in pietra o in c.a. martellinato;
- sostituire le coperture in cotto (coppi o tegole laterizie) con materiali di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relativa;
- realizzare terrazzi interni alle falde dei tetti e abbaini di sagoma e proporzioni non coerenti al contesto.

Inoltre:

- 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, ed al filo interno degli elementi strutturali o con arretramento di almeno 25 cm dal filo esterno degli stessi.
- Il P.R.G. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, ponti, edicole, 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 eventualmente ammessi nelle aree di recupero Rr e nei nuclei rurali, gli edifici dovranno essere previsti con particolari dimensionali, strutturali, decorativi conformi ai caratteri storico- documentari del luogo.

In particolare:

- Le coperture saranno in coppi o tegole laterizie con curvatura simile al coppo, in tinta unita non antichizzati o variopinti;
- 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 parametri 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 vernicate con venature a vista in tinte coerenti con la gamma delle pitturazioni tradizionali dei serramenti.

(4) Per i nuovi edifici residenziali in aree diverse dalle aree di recupero Rr e nuclei rurali:

- per le coperture, oltre al coppo tradizionale, sono anche ammesse tegole in laterizio diverse dal coppo locale purché non piane e comunque dotate di accentuata curvatura e con colore nella gamma del cotto locale; sono anche ammesse tegole in cemento purché non piane e dotate di accentuata curvatura e con colore nella gamma del cotto locale;
- le tinteggiature dovranno prevedere colori chiari nella gamma delle terre ed in genere in accordo con le tonalità delle tinteggiature dei preesistenti fabbricati di valore documentario. Esse dovranno essere campionate ed accettate in sede di esame del permesso di costruire o con campioni allegati alle D.I.A.

(5) Nelle aree per attività produttive ed agricole:

- per qualsiasi edificio è vietato prevedere forme, materiali e colori che, pur nella diversità delle esigenze funzionali rispetto alle preesistenze tradizionali abbiano un impatto contrastante e non giustificato sull'ambiente. A tal fine, anche se nel rispetto dei parametri normativi del caso, non si dovranno prevedere elementi che presentino dimensioni eccessive nell'estensione lineare, nella costanza dell'altezza, stranezze costruttive e coloriture forti o altri fattori di disturbo ingiustificati dal punto di vista funzionale o della destinazione d'uso altrimenti individuabili. In ogni caso, gli eventuali elementi che possono arrecare un impatto visivo di disturbo dovranno

essere defilati dalla vista di strade provinciali e comunali e comunque essere convenientemente schermati con vegetazione arborea.

- per le murature esterne deve essere evitato l'uso esteso della muratura normale e non intonacata in quanto non conforme alle preesistenze. Le pannellature prefabbricate in c.a. liscio a fondo cassero, o comunque qualsiasi parametro esterno disadorno dovrà essere mantenuto in uno stato decoroso e preferibilmente tinteggiato;
- le coperture saranno preferibilmente:
 - in coppi o tegole laterizie per gli ampliamenti dei vecchi edifici esistenti;
 - oltre al coppo tradizionale, sono anche ammesse tegole in laterizio diverse dal coppo locale purché non piane e comunque dotate di accentuata curvatura e con colore nella gamma del cotto locale; sono anche ammesse tegole in cemento purché non piane e dotate di accentuata curvatura e con colori nella gamma del cotto tradizionale;
 - anche per gli edifici con struttura prefabbricata gli sbalzi della copertura rispetto ai fili di costruzione non saranno inferiori a m 1,20, realizzati con elementi sporgenti (mensole, passafuori) di limitata dimensione e dotati di gronde;
- per gli edifici con ampie luci e piccola pendenza la copertura potrà essere realizzata in fibro-cemento o in lamiera grecata, per entrambi i casi con colori nella gamma del rosso, verde, marrone, campionati in sede di progetto;
- 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;
- in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, 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.);
- in occasione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, deve essere verificato l'impatto paesaggistico almeno delle superfici esterne, e, se necessario, devono essere contestualmente realizzate le opportune opere di attenuazione relative ad intonachi, rivestimenti e tinteggiature per adeguamento alle prescrizioni sopra citate;
- gli interventi di alterazione del piano di campagna per spianamento delle aree asservite agli edifici e spazi accessori dovranno essere ridotti al minimo indispensabile. A tal fine è opportuno prevedere gli ambiti da trasformare e la posizione ed orientamento degli edifici in siti che permettano di rispettare la minima alterazione del piano di campagna. Allo stesso modo si dovranno prevedere elementi di sostegno delle terre, muri di sostegno, scarpate e muri di recinzione, che, oltre all'osservanza di altre norme regolamentari in merito (R.E. e prescrizioni d'ordine geotecnico-geologico), abbiano minima altezza dall'originario piano di campagna e

siano risolti preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica (terre armate, elementi componibili discontinui, muri in pietrame e simili).

- (6) Le prescrizioni del precedente comma sono intese soltanto a salvaguardare il livello minimo di qualità degli interventi edilizi, anche quando non supportati da una specifica ricerca progettuale in merito alla compatibilità ambientale. Pertanto, qualora i progetti presentati a corredo delle richieste o delle denunce di intervento propongano soluzioni formali con specifiche anche in parte diverse da quelle sopra indicate, dimostrandone validamente la coerenza con le finalità di qualità e di attenuazione percettiva sopra riportate, singole prescrizioni possono essere motivatamente derivate.

Art. 31 – Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

- (1) I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:
- 1) manutenzione ordinaria
 - 2) manutenzione straordinaria
 - 3) restauro monumentale
 - 4) restauro e risanamento conservativo
 - 5) ristrutturazione parziale con vincolo di facciate e di orizzontamenti
 - 6) ristrutturazione integrale con vincolo di mantenimento delle murature perimetrali
 - 7) demolizione senza ricostruzione
 - 8) demolizione con ricostruzione vincolata
 - 9) riqualificazioni strutturali e formali
- (2) Per il concentrico e le frazioni il P.R.G.C. classifica gli edifici nelle tavole del progetto definitivo in base al tipo di intervento su di essi ammesso.
- (3) L'intervento oggetto di concessione o di autorizzazione dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione. In sede di strumenti urbanistici esecutivi potranno anche essere proposti nuovi interventi di demolizione e ricostruzione degli elementi edilizi esistenti strutturalmente pericolanti solo se tale stato sarà accertato a spese della proprietà, da un tecnico specializzato designato dal Comune e ratificato con apposito atto dalla Giunta Municipale.
- (4) È fatto salvo inoltre il ricorso a modificazioni totali o parziali dei singoli tipi di intervento, di cui al 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, facoltà già citata al precedente articolo relativo all'area "nucleo centrale di recupero".
- (5) Le definizioni di cui ai primi comma dei seguenti articoli relativi ai tipi di intervento, sono riportate a solo titolo conoscitivo. Sono da considerarsi prescrittive le sole norme statali o regionali emanate in materia, per cui le definizioni qui citate variano di fatto al variare di quelle. Alla data di adozione delle presenti norme si fa riferimento alla Circ. del Pres. G.R. n° 5/SG/URB del 27/4/84, con le precisazioni e le indicazioni necessarie per adeguarne il contenuto alla realtà locale.

(6) Si precisa che quanto aggiunto oltre alla eventuale definizione contenuta nei primi comma dei seguenti articoli relativi ai tipi di intervento vale soltanto per quei tipi di intervento topograficamente definiti sulle tavole del P.R.G. mentre quando, nelle presenti norme si citano tipi di intervento ammissibili in aree varie si intende citata soltanto la definizione di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 32 – Manutenzione ordinaria

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

Art. 33 – Manutenzione straordinaria – opere interne

- (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.
- (2) Esse consistono di norma in operazioni di:
- 1) apertura, chiusura o modifica di attuali porte (interne ed esterne) e finestre esterne;
 - 2) formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
 - 3) rifacimento di coperture, senza modifica delle quote d'imposta e della sagoma originaria;

- 4) 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;
- 5) 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.

(3) Per le opere interne è salvo quanto stabilito all'art.26 della L. 28/02/85 n. 47.

Art. 34 – Restauro monumentale

(1) È prescritto di norma per i soli edifici monumentali, siano essi in uso o abbandonati o allo stato di rudere. Gli interventi saranno ammissibili se realizzati con i metodi ed i materiali conformi alle norme ed alla pratica corrente del restauro scientifico. È fatta salva la possibilità di inserire elementi contenitori di impianti tecnologici o per il superamento di barriere architettoniche ove approvati dalle competenti Soprintendenze o provvisionali (L.104/92) ed al servizio dell'edificio vincolato.

Art. 35 – Interventi di restauro e risanamento conservativo con recupero all'uso residenziale

(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, realizzati con accorgimenti e tecniche costruttive correnti e sempre con la condizione all'uso di materiali analoghi ai preesistenti.

(2) In particolare gli interventi di restauro e risanamento conservativo come tali prescritti dal P.R.G.C. 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.C., 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) l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale.
- c) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpare in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza.
- d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

- (3) 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, previo accertamento da parte degli Uffici Comunali, e ove non risulti possibile prevedere ad opere di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate.
- (4) Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, né della quota di gronda e di colmo delle coperture.
- (5) Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici, possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.
- (6) Non sono consentite alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- (7) È ammessa in via eccezionale ed esclusivamente sulle facciate interne degli edifici la chiusura di loggiati con soli serramenti in legno applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato.
- (8) Il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio in origine accessorie all'abitazione o ad altra destinazione è ammessa, oltre a quanto previsto ai precedenti art. 17 e 18 e solo ove compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nei casi e con le modalità seguenti:
 - locali sottotetto o ultimo piano;
 - luce netta minima tra l'estradossa dell'ultimo solaio e intradossa dei travi d'ambito non inferiore a mt 2,00;
 - i vani risultanti abbiano altezza media non inferiore a mt 2,70 se adibiti ad abitazione ed a mt 2,40 se adibiti a servizi e/o usi accessori.

Art. 36 – 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.

Art. 37 – Ristrutturazione parziale

- (1) Gli interventi di ristrutturazione parziale 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.
- (2) Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:
 - a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione;
 - b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
 - c) introdurre ascensori e scale e rifare solai di piano qualora non siano del tipo di pregio di cui al primo comma precedente.
- (3) Il recupero della destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ad altra destinazione è ammessa, oltre a quanto previsto ai precedenti art. 17 e 18 nei seguenti casi:
 - a) vani sottotetto con minima altezza media interna di m. 2,70;
 - b) chiusura di loggiati o portici con serramenti applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato

Art. 38 – Ristrutturazione integrale

- (1) Gli interventi di ristrutturazione integrale, oltre a quanto stabilito e ammesso per gli interventi di tipo parziale da riferirsi agli elementi compositivi, tipologici e tecnologici superstiti, consistono:
 - nella possibilità di aggregare unità-tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio,
 - nella possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate,
 - nella possibilità di traslazione dei solai;
 - nella possibilità di sostituzione di porzioni di edificio degradate e non recuperabili, senza modifica alcuna nella sagoma e nell'allineamento.
- (2) Sono salve anche per gli interventi di ristrutturazione integrale tutte le norme sul recupero e sui cambiamenti di destinazione d'uso previste nel precedente articolo 38 relativo alla ristrutturazione parziale.
- (3) È altresì possibile il recupero del sottotetto con luce media libera, tra estradosso dell'ultimo solaio ed estradosso della grossa orditura della copertura, non inferiore a ml. 1,70; in questo caso è consentito un parziale rialzo della copertura al solo fine di raggiungere la minima altezza interna di m. 2,70; in ogni caso non è ammesso diminuire

le pendenze delle falde che devono avere comunque pendenza minima del 33%; non sarà ammesso il rialzo della copertura di cui sopra nel caso di edifici muniti di coronamento della copertura perimetrale a cornicione di tipo tradizionale o con modanature, mensole e simili elementi strutturali ed ornamentali che dovranno comunque essere conservati.

- (4) L'allineamento dei colmi e delle gronde delle coperture agli analoghi elementi di edifici adiacenti è ammesso al solo fine di ripianare modesti dislivelli, in ogni caso non superiori ad un metro, tra le diverse parti di un edificio della stessa proprietà, a condizione che la pendenza delle falde non venga ridotta a meno del 33% e che nell'operazione non si alterino i fili di gronda e le falde che, come al capoverso precedente, interessino coronamenti murari muniti di cornicione. La superficie utile dell'eventuale piano sottotetto risultante potrà essere destinata ad abitazione, sempre che con tale cambiamento di destinazione d'uso non si eccedano i 3 p.f.t. e l'altezza media interna non sia inferiore a m. 2,70.
- (5) Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti ed incoerenti con il contesto ambientale.
- (6) Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi tutte le operazioni ammesse per gli interventi di restauro.

Art. 39 – Interventi di demolizione senza ricostruzione

- (1) Il P.R.G.C. non individua gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione.
- (2) In qualsiasi zona, eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza ed al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti. Sono salvi i casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali o interessi edifici comunque di pregio o con tipi di intervento di restauro.
- (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. 40 – Intervento di demolizione e ricostruzione

- (1) Tali interventi sono topograficamente individuati nelle tavole di progetto di P.R.G. in scala 1:1000 e sono riferiti ad edifici in stato di estrema fatiscenza statica e/o di impraticabilità funzionale; essi, in quanto afferenti un singolo edificio, sono attuabili con concessione singola.

(2) I presenti interventi, per quanto riguarda la possibilità di recupero, riuso e cambiamento di destinazione di superfici originariamente non residenziali sono assimilati agli interventi di ristrutturazione integrale di cui all'art. 39 precedente. L'entità volumetrica dell'intervento ricostruttivo è così definita dalla somma al lordo dei volumi residenziali preesistenti; in più saranno ammesse eventuali integrazioni con sole strutture aperte (portici e simili) come previste al precedente art. 17 per gli interventi di ristrutturazione parziale.

Art. 41 – Riqualificazioni strutturali e formali

- (1) Il ricorso alla riqualificazione strutturale o formale degli edifici esistenti potrà essere imposta dal Sindaco, sentita la C.I.E., quando vengano richiesti interventi su edifici che presentino particolari esterni strutturali o formali non in accordo con l'ambiente.
- (2) 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.
- (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 a colori forti ed i rivestimenti lucidi.
- (4) La richiesta di riqualificazione da parte della Autorità dovrà comunque essere adeguatamente dettagliata e motivata e prevedere interventi modificativi e migliorativi fattibili con il minimo aggravio per i titolari dell'immobile.

Art. 42 – Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati

- (1) Sugli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, nelle aree di interesse ambientale e nei nuclei rurali, topograficamente individuati dal P.R.G. sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, la destinazione d'uso, il volume e la superficie coperta. Sono salve le destinazioni d'uso ammissibili. Per gli edifici unifamiliari con almeno 10 anni di agibilità documentata sono comunque ammessi una tantum gli interventi di cui all'art.33, comma 8°, punto d) della L.R. n° 56/77, purché risolti nel rispetto delle caratteristiche ambientali e dell'edificio cui si riferiscono salva comunque l'osservanza delle distanze dai fabbricati latitanti e dai confini applicabili nella zona interessata.
- (2) Qualora negli interventi di cui sopra, topograficamente individuati dal Piano, non si sia realizzato un completo recupero e/o chiusura di precedenti strutture, di norma rurali (tettoie, portici, sottotetti e simili), sarà ammesso il recupero delle stesse ad uso abitativo od accessorio, con le stesse modalità previste per la ristrutturazione parziale di cui allo specifico art. precedente.

Art. 43 – Interventi su tettoie e bassi fabbricati (con particolari requisiti)

(1) Sui bassi fabbricati e/o tettoie ad un solo piano f.t. isolati da edifici adibiti ad abitazione sono ammessi gli interventi di cui agli art. 17 e 48 delle presenti norme nonché la ristrutturazione integrale con destinazione solo accessoria all'abitazione e/o produttiva o terziaria come di seguito specificato. In particolare si precisa che bassi fabbricati e/o tettoie, ove aperti, potranno essere chiusi rispettando la sagoma preesistente e con l'uso di materiali tradizionali; potranno inoltre essere adibiti, quando ammesso dalle norme sanitarie, ad usi produttivi e/o terziari, consentiti nelle zone in cui sono situati, anche mediante intervento di ricostruzione eseguito nello spirito del comma 11 dell'art. 17 delle presenti norme.

Art. 44 – 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 all'utilizzazione di aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale ma in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

Art. 45 – Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà

- (1) Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:
 - a) Aree Rr, Rp e nuclei rurali NR
 - per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni e/o ricostruzioni le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale. Per gli ampliamenti e le nuove costruzioni ove ammesse si osserveranno: la distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e le norme del codice civile per gli altri casi.
 - b) Aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento e di nuovo impianto; Re, Rc ed Rn:
 - distanza minima di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici con altezze superiori a mt. 10,00, la distanza dovrà essere maggiorata e resa pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche

quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00:

- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5,00 che nel caso di edificio con altezza maggiore di 10,00 mt., sarà almeno resa pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio stesso.

c) Aree produttive, agricole e di verde privato:

- distanza minima di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5,00.

(2) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi e/o di recupero, convenzionati.

(3) Valgono ancora le seguenti disposizioni:

- 1) In tutte le aree è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici nel caso di preesistenti costruzioni sul confine, limitatamente alla sagoma delle costruzioni preesistenti salvo che, per le parti eventualmente eccedenti la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui al punto seguente.
- 2) In tutte le aree sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle di norma precedentemente stabilite a condizione che intervenga tra i confinanti un vincolo legale trascritto, fermo restando il rispetto della distanza minima tra fabbricati prescritta dalle presenti norme;
- 3) Nelle aree a destinazione agricola limitrofe alle aree residenziali, per una fascia di profondità di mt. 100, non è permesso edificare stalle, silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia agli insediamenti esistenti e previsti.

Art. 46 – Rettifiche di allineamenti

- (1) In caso di costruzione, ricostruzione o di notevoli trasformazioni di edifici, il Comune potrà, senza ricorrere all'adozione di piani esecutivi, ordinare la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie, per una profondità non superiore a mt. 3 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nel piano regolatore generale.
- (2) Nel caso che sul lato o su ambo i lati da rettificare non esistano opere di fabbrica il Comune potrà chiedere la rettifica fino ad una profondità non superiore a mt. 5 dai bordi stradali esistenti.

Art. 47 – Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

- (1) Sugli edifici, impianti ed attrezzature, compatibili con la destinazione dell'area di intervento (e fatti salvi incrementi una tantum eventualmente previsti per il contrasto di

destinazione), ricadenti nelle fasce di rispetto, sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- (2) Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto possono essere autorizzati, ad aumenti di volumi non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.
- (3) Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione delle aree ed ai tipi di intervento. Valgono, ove applicabili, tutte le norme dell'art.27 della L.R. 56/77 e smi.

Art. 48 – Locali accessori: Bassi fabbricati e tettoie

- (1) Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni, aperte o chiuse, emergenti dal piano di campagna sistemato o marciapiedi, non più di mt 4,00 al colmo se coperti a falda. Essi devono essere destinati esclusivamente ad autorimesse, magazzini, locali di sgombero e locali tecnici o simili, escluse comunque le abitazioni. Non sono ammessi bassi fabbricati a tetto piano non praticabile fatta eccezione per i casi contemplati al successivo 4° comma. Sono ammesse le coperture a terrazzo praticabile o calpestabile di eventuali locali con la stessa destinazione dei bassi fabbricati quando siano accessibili dai locali di edifici realizzati in coerenza.
- (1bis) Sono considerate tettoie ammissibili in aree residenziali a capacità insediativa esaurita, di completamento e di nuovo impianto (con esclusione di quelle previste nelle aree di recupero e nuclei rurali di cui al successivo 10° comma), le costruzioni aperte almeno su un lato intero che abbia le dimensioni non inferiori ad un quarto del perimetro, realizzate con altezza eccedente quella definita per i bassi fabbricati ma non superiore ai 4,00 m alla gronda, con destinazioni pari a quelle dei bassi fabbricati. Tali tettoie saranno soggette al solo conteggio in superficie coperta; quando esse non soddisfino il requisito precedente riguardante il minimo di perimetro aperto, saranno da conteggiare anche in volume.
- (2) La superficie coperta totale (edifici ad uso residenziale e/o produttivo, più i bassi fabbricati) non può superare l'indice di copertura fissato per le varie zone nella tabella allegata al P.R.G.C. La superficie coperta dai bassi fabbricati e dalle tettoie di cui al precedente comma 1 bis non potrà superare il rapporto di copertura del 5% riferito all'intera superficie fondiaria purché sia salvo il rispetto della superficie coperta totale. Sono salve le prescrizioni di cui al successivo 9° comma riferite ai box auto.
- (3) I bassi fabbricati sono di norma da computarsi in cubatura e sono soggetti alle norme sulle distanze secondo i minimi stabiliti per le varie zone.
- (4) Sono esclusi dai computi di volume, di superficie coperta e dall'osservanza delle distanze da edifici e confini i bassi fabbricati, coperti con struttura piana, soltanto qualora l'estradosso del solaio di copertura non superi i mt 1,20 (in media) dal piano di campagna sistemato e qualora sul solaio stesso venga riportato uno strato di terreno

vegetale opportunamente raccordato con la circostante sistemazione del terreno o il solaio stesso venga reso accessibile, carrabile o pedonabile.

- (5) I bassi fabbricati potranno comunque essere realizzati a confine, secondo le norme del Codice Civile, qualora lo sviluppo della parete a confine per ogni lato non superi i 6 mt. e la loro distanza da edifici di abitazione latistanti, sulla proprietà confinante, non sia inferiore a mt. 5,00. Inoltre i bassi fabbricati potranno sempre essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile. Ove non resi coerenti, la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di proprietà non sarà inferiore a mt. 5,00.
- (6) È ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati con parete cieca di ampiezza qualsiasi, qualora si comprovi di avere effettuato col proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta nei registri immobiliari che vincoli il coerente medesimo all'osservanza delle distanze di cui al comma precedente nei confronti del basso fabbricato in questione oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza del primo, per tutto o parte dello sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura. Per costruzioni seminterrate o interrate in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura o la sua quota media, nel caso di strade non pianeggianti, dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.
- (7) Nelle operazioni prevedenti nuova costruzione e riordino di bassi fabbricati dovrà sempre essere garantita l'agibilità dei cortili su cui insistono, nei quali cortili dovrà esistere almeno uno spazio libero in cui potere inscrivere un cerchio di almeno mt 6,00 di diametro su superfici comunque adeguate al transito ed alla manovra di automezzi.
- (8) In tutto il territorio Comunale sono salve le situazioni di bassi fabbricati e/o tettoie (come definiti al presente art.) precari o temporanei concessi o autorizzati anteriormente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. purché siano rispettate tutte le norme di cui al presente art. e salvi i diritti di terzi.
- (9) Per tutte le aree residenziali esistenti, già sedi di insediamenti abitativi, è ammessa, una tantum, la realizzazione di un basso fabbricato, esclusivamente ad uso box auto al servizio di abitazioni esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare di Piano e prive di tale struttura. La superficie coperta dell'autorimessa non potrà essere superiore a mq. 20,00 per ogni unità abitativa servita. La realizzazione potrà avvenire anche in eccedenza alla cubatura e copertura realizzabili per lo specifico ambito, o in deroga alle norme delle zone di recupero, qualora non vi sia possibilità di realizzare nuova cubatura o non vi siano locali inutilizzati trasformabili a tale scopo, ma sempre nel rispetto delle norme sulle distanze di cui al presente articolo o di altri vincoli urbanistici ed edilizi esistenti.
- (10) Nelle aree di recupero Rr ed Rp a qualsiasi avente titolo, e nei nuclei rurali, NR, ai soggetti che non sono imprenditori agricoli a titolo principale, la costruzione di nuove tettoie, aperte o chiuse, di norma al servizio delle attività agricole a "part-time"

diffusamente praticate in zona, sarà concedibile, anche in deroga alle normative di zona, alle seguenti condizioni:

- siano previste su lotti di pertinenza di abitazioni o attività preesistenti;
- rapporto di copertura riferito alla residua superficie libera da costruzioni: 10 % con un massimo di 100 mq; 25 mq. di superficie coperta saranno comunque consentiti;
- altezza massima alla gronda: 5,00 mt.
- materiali previsti: solo quelli tradizionali senza eccezioni (murature in mattoni a vista o intonacate, coperture a vista in legname con manto in tegole laterizie rosse, serramenti in legno o metallici di tipo semplice);
- destinazione: ricovero attrezzi, scorte, animali da cortile, macchine agricole e simili; è esclusa ogni possibilità di recupero di dette tettoie all'uso abitativo.

(11) In qualsiasi area, salvi i vincoli di cui alle tavole di Piano, sono ammessi locali accessori o di servizio alle abitazioni od attività esistenti, non abitabili, e con gli stessi vincoli di destinazione di cui al 1° comma del presente articolo, realizzati totalmente interrati con accesso a rampa o con al più un lato fuori terra ove la situazione altimetrica del luogo lo consenta, salve le norme sanitarie e quelle del Codice Civile. L'estradosso di tali locali dovrà essere reso carreggiabile, oppure su di esso dovrà essere ristabilito il manto vegetale e la piantumazione preesistente.

Art. 49 – Aree di parcheggio

- (1) L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:
- A. per uso residenziale, solo nel caso di definizione di nuove unità abitative in aree a capacità insediativa esaurita, di completamento e nuovo impianto: 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale;
 - B. per uso terziario, per mq. di superficie utile:
 - attrezzature per il tempo libero lo sport e lo spettacolo mq 0,50
 - attrezzature ricettive mq 0,50
 - uffici mq 0,30
 - commercio:
 - solo per superfici di vendita superiori a mq 100 mq 0,50
- (2) Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite all'interno delle costruzioni o dei lotti, o a richiesta motivata dell'Amministrazione, in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni. È ammessa l'utilizzazione di superfici a parcheggio già previste in P.R.G. che dovranno essere in questo caso dismesse gratuitamente al Comune.
- (3) Nell'ambito delle aree di recupero (Rr) e nei nuclei rurali (Nr), è fatto obbligo di reperire almeno un posto auto di mq 10,00 per ogni unità abitativa oggetto di recupero. Nei casi di dimostrata indisponibilità per mancanza di superfici idonee e per motivi altimetrici o

di accessibilità si dovrà provvedere alla monetizzazione delle superfici relative con le modalità previste dall'Amministrazione.

Art. 50 – Capacità insediativa

- (1) Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è predisposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica di singoli interventi e/o di ambiti di piani esecutivi, si assume che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume:
- a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale (edilizia economica popolare): mc 100/ab.
 - b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali (edilizia privata): mc 150/ab.

Capo II – VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 51 – Autorizzazione all’insediamento industriale e commerciale

- (1) A norma dell’ultimo comma dell’art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 2000 addetti, o l’occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.
- (2) Ai sensi della Legge n° 426/1971 il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Art. 52 – Aree di dissesto ed esondabili

- (1) Nelle aree eventualmente soggette a dissesto o esondabili, anche di futura definizione, non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonché l’esecuzione di opere di urbanizzazione. In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all’art. 17 del R.D. n° 3267/1923 e opere di consolidamento. Ove ricorra il caso, aree di dissesto o esondabili attualmente non previste dal P.R.G.C. vengono delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.
- (2) La realizzazione degli interventi ammessi nelle diverse parti del territorio comunale deve comunque garantire il rispetto delle indicazioni e/o limitazioni fissate dalle indagini idrogeologiche e geologico-tecniche.
- (3) Fatte comunque salve le prescrizioni del D.M. 11.03.88 e quanto prescritto ai commi precedenti, nelle aree inserite con la VARIANTE 1/99 e con la VARIANTE 2/2001 e trattate nelle relative Relazioni geologico-tecniche, i progetti oggetto di concessione edilizia, per ogni singola area, dovranno essere corredati di una relazione geologico tecnica di dettaglio.

Art. 53 – Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

- (1) Le opere in aree attigue a infrastrutture di proprietà ANAS o 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; ciò vale in particolare per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
- (2) Ai sensi dell’art. 28 della L.R. n° 56/77, i Comuni non possono autorizzare, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela; tali

accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate.

Art. 54 – Accessi controllati

(1) Ove sia indicato dal P.R.G.C. o dagli strumenti attuativi, il vincolo di accesso controllato, dalla strada interessata non possono essere autorizzati altri accessi veicolari diretti di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali a servizio di gruppi di edifici. Sono salve le norme del D.L. 30-04-92, n. 285.

Art. 55 – Vincolo ai sensi della L. 1089/1939

(1) Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n.1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Art. 56 – Vincoli ai sensi della L. 1497/39 e L. 431/85 e L.R. 47/95

(1) Tutti gli interventi ricadenti in aree eventualmente soggette o assoggettate in futuro a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/1939, sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977, o comunque dovranno seguire l'iter di approvazione previsto da norme statali o regionali vigenti al momento.

(2) Sono altresì assoggettati alle norme e procedure di cui alla L. 1497/39 gli immobili vincolati ai sensi della L. 431/89 con particolare attenzione anche alle aree interessanti il territorio comunale, definite di particolare pregio paesistico-ambientale per la tutela di biotopi, individuate dalla Regione Piemonte ed inserite nello specifico Elenco dei Biotopi ai sensi dell'art. 3 della L.R. 47/95.

(3) Per quanto riguarda la procedura per le autorizzazioni relative alle aree vincolate di cui al presente articolo si applica la L.R. 20/89 e s.m.i.

Art. 57 – Beni culturali ed ambientali

(1) Sono da considerarsi beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 le seguenti categorie di aree e/o edifici individuati sulle tavole:

- gli edifici singoli con vincolo monumentale, ai sensi della Legge 1089/39 e loro aree d'ambito ove individuate dal Piano;
- le aree Rp, di recupero a parco privato;

- le aree vincolate di interesse ambientale ai sensi della Legge 1947/39 e Legge 431/85;
- gli edifici con tipo di intervento a restauro monumentale;
- gli edifici con tipo di intervento a restauro e risanamento conservativo e loro aree di pertinenza, della stessa proprietà, anche non individuate dal Piano;
- gli edifici, situati nelle zone Rr di recupero, che sulle tavole di PRG sono segnalati con specifico segno grafico come “Fronti o parti di edifici o manufatti con elementi emergenti di interesse storico-artistico-documentario da conservare”, limitatamente agli interventi che prevedono alterazioni sulle fronti evidenziate in cartografia;
- gli ambiti, interni alle aree Rr, che vengano assoggettati a Piani di Recupero secondo le specificazioni relative all’obbligo, o alla facoltà, di procedere alla preventiva adozione di Piani di Recupero contenute nelle presenti norme.

Titolo V – NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo I – NORME FINALI

Art. 58 – Deroghe

- (1) Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla cubatura massima realizzabile, alla superficie massima copribile, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.
- (2) I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21 Dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 59 – Norme in contrasto

- (1) Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dei Regolamenti Edilizi o di Igiene e Sanità e di Polizia rurale ed urbana, che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo del presente P.R.G.C., o che dia adito a controversie interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal presente P.R.G.C. stesso, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
- (2) Ove risulti un contrasto di applicazione tra le disposizioni delle presenti norme si provvederà alla rettifica della formulazione errata mediante deliberazione consiliare di interpretazione autentica senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. Sino all'approvazione di tale deliberazione si applicherà la disposizione più restrittiva. Nel caso di contrasti fra le varie tavole e fra le stesse e le presenti norme si assumeranno i criteri di valutazione seguenti:
 - le tavole in scala maggiore (di maggiore dettaglio) prevalgono su quelle in scala minore;
 - le presenti norme con le relative tabelle allegate prevalgono sulle tavole di qualsiasi tipo e le norme e parametri riportati nel testo prevalgono su quelli riportati in tabelle.

Art. 60 – Costruzioni temporanee e campeggi; depositi materiali

- (1) Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.
- (2) Il Piano non definisce aree per il campeggio permanente. Gli attendimenti temporanei, esclusi quelli delle Forze Armate, sono soggetti ad autorizzazione.
- (3) Non è consentito l'uso di aree come deposito permanente a cielo aperto di rottami di qualsiasi genere fuori dagli ambiti delle attività industriali ed artigianali; in ogni caso i depositi di rottami ed in genere i nuovi depositi di materiali che possano creare un

disturbo alle visuali dalle aree residenziali e dalle strade sovraccamunali di attraversamento del territorio devono essere schermati alla vista da opportune siepi o quinte verdi.

- (4) La realizzazione di tettoie o box temporanei aperti o chiusi, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta venga adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine che non sarà superiore ai tre anni.
- (5) Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose ed ove possibile, rispettare i vincoli e le distanze di zona.

Art. 61 – Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria.

Distributori di carburante

- (1) I fabbricati facenti parte di impianti per opere di urbanizzazione primaria, ed i complessi per la distribuzione e trasformazione dell'energia e dei servizi, come cabine elettriche e telefoniche, torri piezometriche, centrali di pompaggio e simili, sia di superficie che di sottosuolo, saranno sempre ammissibili in ogni zona del 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.
- (2) Tali fabbricati potranno rispettare le sole norme del Codice Civile, per quanto riguarda distanze da edifici e confini. La distanza dai confini stradali dovrà rispettare le norme del D.L. 30-04-92, n. 285, salvo deroghe di legge vigenti al momento dell'intervento.
- (3) Sono salve le disposizioni più restrittive e comunque quelle eventualmente vigenti per i singoli impianti.
- (4) Le concessioni di edificazione verranno rilasciate, sentita la C.I.E., previa deliberazione di assenso della Giunta Municipale 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 ammissibili in qualsiasi zona.

Capo II – NORME TRANSITORIE

Art. 62 – Domanda di concessione

- (1) La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 5, redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, deve essere indirizzata al Sindaco.
- (2) Nella domanda, fra l'altro, dovranno risultare esplicitamente:
 - a) le generalità e la residenza del richiedente;
 - b) l'oggetto della richiesta e la sua individuazione sul territorio (indirizzo e/o dati catastali);
 - c) l'impegno all'osservanza delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e del costruttore ed a denunciare tempestivamente gli eventuali cambiamenti;
 - d) la documentazione del titolo per richiedere la concessione;
- (3) Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente, in toto o in parte, le opere infrastrutturali mancanti, le relative domande di concessione dovranno essere presentate, ove possibile, contestualmente alla relativa all'intervento strutturale o comunque precedentemente al rilascio della relativa concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle garanzie.
- (4) Qualora l'opera preveda una utilizzazione del suolo che si configura come lottizzazione a scopo edilizio, o ricada in area soggetta a piano esecutivo convenzionato, la relativa domanda di concessione dovrà essere dall'approvazione del piano esecutivo convenzionato a norma degli artt 43 e 44 della L.R. 56/77.
- (5) Ove l'opera interessa immobili delimitati quali compatti di intervento e di ristrutturazione urbanistica, alla relativa domanda di concessione dovrà essere allegata copia della convenzione stipulata a norma del 2° c. dell'art. 40 della L.R. citata.
- (6) A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:
 - a) corografia con stralcio dello strumento urbanistico vigente, alla scala maggiore, rilasciato dal Comune a richiesta del concessionario, con individuato l'immobile (area od edificio) interessato ed esatta indicazione delle opere con la stessa simbologia dello strumento urbanistico, ai fini dell'aggiornamento dello stesso.
 - b) planimetria catastale della località, in scala non inferiore a 1:1000 (di norma l'estratto catastale), estesa per un raggio di almeno m. 50 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione.
 - c) planimetria del lotto e delle opere contenute, allo stato di fatto e di progetto, in scala non inferiore a 1:500, (qualora le presenti norme prescrivano la contestuale progettazione della sistemazione del terreno la planimetria dovrà essere in scala non inferiore a 1:200) contenente l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti gli edifici e delle quote del terreno, delle eventuali recinzioni, delle aree per parcheggio, delle rampe di accesso ai locali interrati e di eventuali altre opere di sistemazione, degli allacciamenti alle infrastrutture primarie in genere e degli accessi

in particolare anche qualora non siano previste recinzioni; dovranno inoltre essere indicate la larghezza delle strade adiacenti il lotto interessato, le fasce di rispetto di infrastrutture e vincoli, i nomi dei proprietari confinanti, le distanze da edifici e confini e le altezze degli edifici siti sui lotti coerenti, la situazione rispetto a servitù attive e passive ed ogni altro dato utile.

- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata dell'edificio, di norma nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, con indicazione dei profili attuali e di progetto dello stesso riferiti ad un determinato punto fisso con quota nota, per un'estensione a monte e valle di almeno m. 20 e comunque tale da toccare punti salienti del terreno individuabili o evidenziati sul posto; il tutto in scala non inferiore a 1:200 in genere e non inferiore ad 1:100 per edifici residenziali;
- e) gli eventuali schemi di progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;
- f) documentazione fotografica esauriente per tutti gli interventi esterni su edifici esistenti.

(7) Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

(8) L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

(9) Il progetto dovrà essere inoltre corredata da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, delle modalità di rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere. Tale relazione, nei casi di modesta entità potrà fare parte integrante della domanda.

(10) I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x29,7.

(11) Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro dei fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere; nei casi più complessi si dovranno fornire separatamente i disegni dello stato di fatto e di progetto di norma disposti in modo tale da consentire un immediato confronto visivo delle due situazioni.

(12) I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o pubblicitari, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

(13) Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti a progetti già approvati.

(14) L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore della pratica una ricevuta che di norma potrà essere costituita da copia della domanda vistata dal personale ricevente,

dalla quale risultino la data di accettazione ed eventuali altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

- (15) Non si darà luogo ad accettazione della domanda, e quindi al rilascio della ricevuta di cui al precedente comma, ove la domanda stessa non sia corredata di tutti gli elementi stabiliti nel presente articolo.

Art. 63 – Requisiti di abitabilità; pozzi perdenti e di captazione

- (1) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, nei casi di nuova definizione di orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, la minima altezza media fra pavimento e soffitto nei locali di abitazione è stabilita in ml 2,70, riducibili a m 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli e locali di sgombero ed in genere non adibiti ad abitazione.
- (2) Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento di locali già adibiti ad abitazione, in cui non si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa la minima altezza media tra soffitto e pavimento pari a quella preesistente.
- (3) Si richiamano, per tutti gli interventi, i disposti di cui agli artt. 5, 6, 7, del D.M. 5/7/1975, ove applicabili.
- (4) I disposti di cui agli artt. 2 e 3 del predetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumenti delle unità alloggio.
- (5) Entro un anno dall'entrata in vigore del presente P.R.G.C. tutti i pozzi perdenti esistenti (non destinati alla sola deiezione delle acque meteoriche), dovranno essere sostituiti con pozzi a tenuta con svuotamento periodico. Sono comunque salve eventuali diverse disposizioni date dall'autorità sanitaria nel rispetto ed in applicazione di vigenti normative.
- (6) L'apertura di nuovi pozzi di captazione è subordinata a presentazione da parte del privato di relazione geologica sull'andamento, le caratteristiche e la portata della falda (ai sensi dell'art. 56 L.R. 56/77). Per usi civili si dovrà accertare la potabilità della falda medesima mediante analisi ufficiali condotte dalla USSL a carico del richiedente. Si richiamano le vigenti disposizioni sanitarie sulle distanze, ai fini della prevenzione antinquinamento.

Art. 64 – Norme transitorie

- (1) Le norme di cui ai precedenti articoli 62 63 sono disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà in seguito adottato. Esse decadono ad approvazione avvenuta del nuovo Regolamento Edilizio.

Art. 65 – Applicabilità degli incrementi di cubatura una tantum

(1) Si intende che gli incrementi una tantum della volumetria e delle superfici coperte, ove consentito dalla presente normativa, sono applicabili esclusivamente per edifici esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. e per quelle destinazioni accertabili a tale data.

Art. 66 – Osservanza di norme di leggi vigenti

(1) Per tutto quanto non previsto dalle presenti N.d.A. valgono le disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. nonché quelle previste dalle altre normative vigenti di settore.

A USO DEL SUOLO - PROGETTO
SITUAZIONE GENERALE

Comune di S. MARTINO Can.se

AREE	S.T.		ha	977,000
AREE PER LA VIABILITA'		strade veicolari	ha	49,000
		perc. pedonabili o ciclabili	ha	--
		TOTALE	ha	49,000
		% di S.T.	%	5,015
AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE		verde elementare	ha	-
		servizi pubblici (istr. ed int. com.)	ha	1,053
		verde - gioco - sport	ha	2,237
		parcheggi	ha	0,500
		TOTALE aree a livello comunale	ha	3,790
		% di S.T.	%	0,388
AREE PER USO INSEDIATIVO	RE SI DEN ZIA LI	RECUPERO E CONSERVAZIONE	ha	23,925
		C.I.E.	ha	3,419
		C. / N.I.	ha	36,300
		-----	ha	--
		TOTALE	ha	53,409
		% di S.T.	%	5,467
	PRO DUT TIVE	E.C.	ha	--
		C. / N.I.	ha	1,205
		commerciali	ha	--
		ricettive	ha	--
		TOTALE	ha	1,205
		% di S.T.	%	0,123
		TOTALE GENERALE (res. + prod.)	ha	54,614
		% di S.T.	%	5,590
AREE AGRICOLE		TOTALE	ha	869,596
		% di S.T.	%	89,007
CAPACITA' INSEDIATIVA	1	abitanti esistenti	n.	771
	2	capacità insediativa aggiuntiva	n.	682
	3	TOTALE	n.	1453
	4	% di 2 su 1	%	88,457

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

A R E E	URBANIZZA- ZIONE PRIMARIA			URBANIZZAZIONE SECONDARIA									URBANIZZA- ZIONE INDOTTA			TOTA LE GENE RALE		
	AREE VERDI ELEMENTARI			SERVIZI PUBBLICI						VERDE GIOCO SPORT			PARCHEGGI PUBBLICI					
				ISTRUZIONE		INTERESSE COMUNE			TOTALE SERVIZI PUBBL.									
	ESIST.	PREV.	TOT.	ESIST.	PREV.	TOT.	ESIST.	PREV.	TOT.	ESIST.	PREV.	TOT.	ESIST.	PREV.	TOT.			
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.		
1				360	-	360				360							360	
2				200		200	150	0	150	350							350	
3							205	0	205	205							205	
4					-		570	0	570	570							570	
5							650	0	650	650			-		-	460	460	1.110
6	ridotta in Var. 3/04									512	10	522					522	
7										470	0	470	100	-	100		570	
8										261	0	261	104	0	104		365	
9	ridotta in Var. 8/10									649	649			-			649	
10							1.500	1500	1.500		1.000	1000		500	500		3.000	
11				2.500	2500					2.500	8000	2.690	10690		1000	1000		14.190
12															330	330		330
13							320	0	320	320					0			320
14															170	170		170
15 a+b+c	ridotta in Var. 3/04 e Var9/12			1000	500	1500	1.500			528	528		600	600			2.628	
16				1.000	1000		1.000	1000	2.000		1.000	1000	120	80	200		3.200	
17							170	170	170								170	
18														100	100		100	
19										1.300	1300		250	250			1.550	
20													300	300			300	
21							320	320	320								320	
22										564	564		300	300			864	
23							2.500	2500	2.500								2.500	
24	stralciata in Var. 3/04															--		
25										577	577						577	
26	ampliata in Var. 3/04												1.245	1245			1.245	
27							85	85	85				105	105			190	
28	aggiunta in Var. 5/07												370	370			370	
29	aggiunta in Var. 5/07 e Var.6/08						200	200	200				262	262			462	
30	aggiunta in Var. 6/08												850	850			850	
31	aggiunta in Var. 8/10												235	235			235	
32	aggiunta in Var. 9/12												305	305			305	
T O T A L E			560	3.500	4.060	2.895	6.275	9.170	13.230	9.243	8.318	17.561	324	7.462	7.786	38.577		

C/var9 USO DEL SUOLO - PROGETTO

Comune di S. MARTINO Can.se

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Z. T. O.	N. o m e A R E A	Clas- sse in- ter- ven- to	STATO DI FATTO			PROGETTO										TOT. ABI TAN TI			
			SUP. Fond. utiliz.	VOL. e sis- ten- te	ABI TAN TI	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			
			mq.	mc.	n.	mq.	mq.	<u>mc.</u> mq.	<u>mc.</u> mq.	<u>mc.</u> mq.	<u>mc.</u> mq.	%	m.	n.	<u>VOL.</u> vani	ABIT.			
CAPOLUOGO																			
A	RR1	R	98.120	-	311	113.320	-	v. Art. 17-18 N.d.A.						71 / 59	130	441			
A	RP1	R	2.200	2.100	3	2.200	-	v. Art. 19 N.d.A.						-	-	-	3		
B	RE1	CIE	10.000	4.800	15	10.000	-	v. Art.20 N.d.A.						-	-	-	15		
B	RE2	CIE	10.000	6.620	28	10.430	-	“						-	-	-	28		
B	RE3	CIE	3.480	2.550	15	3.480	-	“						-	-	-	15		
B	RE4	CIE	3.000	2.200	7	3.000	-	“						-	-	-	7		
C	RE6	CIE	1.550	810	3	1.550	-	“						-	-	-	3		
C	RE7	CIE	3.100	1.290	3	3.100	-	“						-	-	-	3		
C	RE8	CIE	1.290	1.100	-	1.290	“						“						-
C	Rc1	C	3.850	1.540	6	6.600	2.750	-	-	0,8	-	40	8	2	d/PEC	L/S	5.280	29	35
C	Rc2	C	7.950	6.360	19	11.518	3.568	-	-	0,8	-	40	8	2	d	L/S	2.854	16	35
C	Rc3	C	4.000	3.200	12	9.700	5.700	-	-	0,8	-	40	8	2	d	I/S	4.560	25	37
C	Rc12	C	3.250	2.600	12	8.040	4.790	-	-	0,8	-	40	8	2	d	I/S	3.832	21	33
C	Rc14	C	-	-	-	2.400	2.400	-	-	0,8	-	40	8	2	d	I/S	1.920	10	10
C	Rc15	C	-	-	-	1.430	1.430	-	-	0,6	-	40	8	2	d	I/S	858	5	5
C	Rc19	C	-	-	-	680	680	-	-	0,8	-	40	8	2	d	I/S	544	3	3
C	Rc20	C	-	-	-	2.280	2.280	-	-	0,5	-	40	8	2	d	I/S	1.140	6	6
C	Rc24	C	-	-	-	4.664	4.664	-	-	0,5	-	40	8	2	d	I/S	2.332	13	13
C	Rc25	C	1.892	1.230	2	4.030	2.138	-	-	0,65	.	40	8	2	d	I/S	1.390	8	10
C	Rc26	C	-	-	-	1.766	1.766	-	-	0,5	-	40	8	2	d	I	883	5	5
C	Rc27	C	-	-	-	1.720	1.720	-	-	0,50	-	40	8	2	d	I	860	5	5
C	Rn1	NI	2.483	1.490	8	13.650	10.232	0,7	-	0,6	-	40	8	2	d/PEC	I/S	6.139	34	42
C	Rn2	NI	3.700	2.950	17	18.990	15.290	0,7	-	0,6	-	40	8	2	d/PEC	I/S	9.174	51	68
TOTALI			40.840	461	235.838	59.408											41.837	361	822

C/ var9 USO DEL SUOLO - PROGETTO
Comune di S. MARTINO Can.se
AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Z. T. O.	N. o m e	Clas- sse in- ter- ven- to	STATO DI FATTO			PROGETTO										TOT. ABI TAN TI		
			SUP. Fond. utiliz.	VOL. e sis- ten- te	ABI TAN TI	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		
			mq.	mc.	n.	mq.	mq.	mc. mq.	mq. mq.	mc. mq.	mq. mq.	%	m.	n.	VOL. vani	ABIT.		
A R E A																		

FRAZIONE SILVA

A	RR2	R	57.000	-	79	74.580	-	V. art. 17-18 N.d.A.								18/9	27	106	
A	RR3	R	8.300	-	28	11.130	-	“								10/6	16	44	
A	RR3b	R	1.100	1.950	3	1.100	-	“								-	-	3	
C	Rc13	C	1.060	850	4	2.010	950	-	-	0,8	-	40	8	2	d	I/S	760	4	8
C	Rc4	C	-	-	-	1.100	1.100	-	-	0,8	-	40	8	2	d	I/S	880	4	4
C	Rc5	C	8.000	6.350	24	17.240	9.240	-	-	0,8	-	40	8	2	d	I/S	7.392	41	65
C	Rc6	C	stralciata in VAR2/2001																
C	Rc7	C	4.750	3.800	4	8.690	3.940	-	-	0,8	-	40	8	2	d	I/S	3.152	18	22
C	Rc8	C	-	-	-	1.050	1.050	-	-	0,8	-	40	8	2	d	I/S	840	4	4
C	Rc16	C	-	-	-	1.330	1.330	-	-	0,6	-	40	8	2	d	I/S	798	4	4
C	Rc17	C	1.162	930	3	2.000	838	-	-	0,8	-	40	8	2	d	I/S	670	4	7
C	Rc21	C	487	390	2	1.240	753	-	-	0,8	-	40	8	2	d	I/S	602	3	5
C	Rn3	NI	-	-	-	1.633	1.633	0,7	-	0,6	-	40	8	2	d	I/S	980	5	5
C	Rn4	NI	1.186	830	3	5.725	4.539	0,7	-	0,6	-	40	8	2	HPEC	I/S	3.177	18	21
TOTALI			15.100	150	128.828	25.373										19.279	148	298	

LEGENDA

R : aree di recupero
C.I.E. : aree a capacità insediativa esaurita
C : aree di completamento
N.I. : aree di nuovo impianto

PP : aree a parco privato
V : aree a verde privato
p.e.c. : piano esecutivo convenzionato
d : intervento diretto (concessione) event. convenzionata
I : isolata
S : a schiera
(3) N.B: -si applica solo l'indice territoriale in caso di P.E.C. sulla S.T.
- " " " l'indice fondiario negli interventi diretti sulla S.F.

(1) : 1 ab/vano
(2) : mc/abit. 180

C/var9 USO DEL SUOLO - PROGETTO

Comune di S. MARTINO Can.se

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Z. T. O.	N. o m e A R E A	Clas- sse in- ter- ven- to	STATO DI FATTO			PROGETTO										TOT. ABI TAN TI		
			SUP. Fond. utiliz.	VOL. e sis- ten- te	ABI TAN TI	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		
			mq.	mc.	n.	mq.	mq.	mc. mq.	mc. mq.	mc. mq.	mc. mq.	%	m.	n.	VOL. vani	ABIT.		
															mc-n°	n.	n.	

9RAZIONE PRANZALITO

A	RR4	R	11.750	-	18	11.750	-	v. Art. 17-18 N.d.A.								6/3	9	27	
A	RR5	R	26.000	-	30	26.000	-	“								11/5	16	46	
C	Rc11	C	1.216	730	3	1.930	744	-	-	0,6		40	8	2	d	I/S	446	2	5
C	Rc22	C	-	-	-	3.400	3.400	-	-	0,5	-	40	8	2	d	I/S	1.700	9	9
C	Rc23	C	-	-	-	1.050	1.050	-	-	0,5	-	40	8	2	d	I/S	525	3	3
C	Rn5	NI	-	-	-	6.407	6.407	0,7	-	0,6	-	40	8	2	d/PEC	I/S	4.485	25	25
C	Rn6	NI	-	-	-	4.050	4.050	0,7	-	0,6	-	40	8	2	d/PEC	I/S	2.835	16	16
E/A	Nr1	R	14.800	4.800	18	16.500	-	V. art. 27 N.d.A.								480	3	21	
E/A	Nr2	R	10.200	3.480	10	12.100	-	“								696	4	14	
E/A	Nr3	R	29.000	9.660	25	37.900	-	“								1.932	11	36	
TOTALI			18.670	104	121.084	15.651										13.116	98	202	

FRAZIONE CESARE

E/A	RE5		1.780	900	3	1.780	-	v. Art. 20 N.d.A.								-	-	3	
E/A	NR4	R	8.900	6.107	23	12.150	-	v. Art. 27 N.d.A.								1.320	7	30	
	Rc18	C	-	-	-	4.270	4.270	-	-	0,5	-	40	8	2	d	I/S	2.135	12	12
C	Rn7	NI	-	-	-	6.800	6.800	0,7	-	0,6	-	40	8	2	d/PEC	I/S	4.760	26	26

TOTALI	7.007	26	25.000	11.070												8.215	45	71
---------------	-------	----	--------	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------	----	----

LEGENDA

R : aree di recupero
C.I.E. : aree a capacità insediativa esaurita
C : aree di completamento
N.I. : aree di nuovo impianto

PP : aree a parco privato
V : aree a verde privato
p.e.c. : piano esecutivo convenzionato
d : intervento diretto (concessione) event. convenzionata
I : isolata
S : a schiera
(3) N.B: -si applica solo l'indice territoriale in caso di P.E.C. sulla S.T.
- " " " l'indice fondiario negli interventi diretti sulla S.F.

(1) : 1 ab/vano
(2) : mc/abit. 180

C/ var9 USO DEL SUOLO - PROGETTO
Comune di S. MARTINO Can.se
AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Z. T. O.	N o m e A R E A	Clas sse in ter ven to	STATO DI FATTO			PROGETTO										TOT. ABI TAN TI		
			SUP. Fond. utiliz.	VOL. e sis ten te	ABI TAN TI	SUP. territori ale	SUP. fond. libera	PARAMETRI						P r o c e d u r e	T i p o l o g i e	CAPACITA' INSEDIATIVA		
			mq.	mc.	n.	mq.	mq.	mq.	mc. mq.	mq. mq.	mc. mq.	mq. mq.	%	m.	n.	VOL. vani	ABIT.	
																mc-n°	n.	n.

FRAZIONE GATTO

E/A	NR5	R	12.000	7.440	20	23.700	-	V. art. 27 N.d.A.								2.370	13	33	
C	Rc9	C	-	-	-	2.000	2.000	-	-	0,7	-	40	8	2	d	I/S	1.400	8	8
C	Rc10	C	-	-	-	1.070	1.070	-	-	0,7	-	40	8	2	d	I/S	749	4	4

TOTALI		7.440	20	26.767	3.070												4.519	25	45
---------------	--	-------	----	--------	-------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------	----	----

PN (aree produttive)		-															-	-	-
V-A (aree agricole)			15														-	-	15
Totale			15																15

TOT SUP-VOL		87.937		537.517	114.572												86.966		
--------------------	--	--------	--	---------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--

TOT ABITANTI			776														677	1.450
---------------------	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-----	-------

LEGENDA

R : aree di recupero
C.I.E. : aree a capacità insediativa esaurita
C : aree di completamento
N.I. : aree di nuovo impianto

PP : aree a parco privato
V : aree a verde privato
p.e.c. : piano esecutivo convenzionato
d : intervento diretto (concessione event. convenzionata)
I : isolata
S : a schiera
(3) N.B: -si applica solo l'indice territoriale in caso di P.E.C. sulla S.T.
" " " l'indice fondiario negli interventi diretti sulla S.F.

(1) : 1 ab/vano
(2) : mc/abit. 180

**D/ var6 (immutata dalla Var5) USO DEL SUOLO - PROGETTO Comune di S. MARTINO Can.se
AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA (Z.T.O. tipo D)**

NOME AREA	Classe intervento	STATO DI FATTO			PROGETTO									TOTALI		
		SUP. Fond. utilizz.	S.C. e sistente	SU. e sistente	SUP. territoriale	SUP. fond. libera	PARAMETRI					Procedura	CAPACITA' INSEDIATIVA		SUP. COP.	SUP. UTILE
							UT	UF	RC	H	PFT		SUP. COP.	SUP. UTIL E		
		mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq. mq.	mq. mq.	%	m.	n.		mq.	mq.	mq.	mq.
Pn1	NI				8.800	8.800	0,6	0,7	50	8	-	d/pec	4.400	5.280	4.400	5.280
Pn2	NI	-	-	-	3.508	3.508	0,6	0,7	50	8	-	d/pec	1.754	2.105	1.754	2.105
TOTALI					12.308	12.308							6.154	7.385	6.154	7.385
dati della PN1 unica originaria				12000	12000	0,6	0,7	50	8				6000	7200	6000	7200

LEGENDA

E.C. : impianti esistenti confermati **P.e.c.** : piano esecutivo convenzionato
A.R. : aree / edifici di riordino **d** : intervento diretto
N.I. : nuovo impianto
C. : completamento