REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI REVELLO

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N° 15 – 1045 DEL 24/11/2010)

VARIANTE PARZIALE N. 4

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	**D.C. NR.**	**DEL**
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR	DEL
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	DEL

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico
e Progettista
Arch. Fabio GALLO

SOCIETÀ DI INGEGNERIA
Via Moiola, 7 - 12100 Cuneo (CN) - Italia
Tel. + 39 0171 492599 - Fax + 39 0171 491295 - tautemi@tautemi.it

COMUNE DI REVELLO

VARIANTE PARZIALE N°4 AL P.R.G.C.

ai sensi del comma 5, dell'art. 17 della L.R. 56/77 s. m. e i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

Sommario

ART. 1 - FINALITA', PRINCIPI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE 2007 AL P.R.G. 3
ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G. 4
Art. 3 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL P.R.G. 7
ART. 4 - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI E ALTRE DEFINIZIONI 8
ART. 5 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI 16
ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE: NORME GENERALI 26
Art. 7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.) 30
Art. 8 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE 32
ART. 9 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO 33
Art. 10 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 35
Art. 11 - PARCHEGGI PRIVATI PER NUOVA COSTRUZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO 36
Art. 12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO 37
Art. 13 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE 39
Art. 14 - R - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE 40
Art. 15 - R1 - AREE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE. 41
Art. 16 - R2 - AREE DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE 44
Art. 17 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO AMBIENTALE CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA 45
Art. 18 - R4 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA o PARZIALMENTE residua 46
Art. 19 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO E R6 – AREE DI NUOVO IMPIANTO 49
Art. 20 - T - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE 50
Art. 21 - T - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI: INTERVENTI AMMESSI 51
ART. 22 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE. 52
ART. 23 - P1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO E P2 – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO: INTERVENTI AMMESSI 53
ART. 24 - PE - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA 54
ART. 25 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE 55
Art. 26 - E1 – E1.1 AREE AGRICOLE DI TUTELA 62
ART. 27 - AR - ANNUCLEAMENTI RURALI 63
ART. 28 - SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE 64

Art. 29 - G - AREE PER IMPIANTI, E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE LOCALE E/O TERRITORIALE 66
Art. 30 - IDC - AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTI. 68
Art. 31 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE RELATIVE. 70
Art. 32 - FASCE DI RISPETTO 73
Art. 33 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA 76
Art. 34 - AUTORIMESSE 78
Art. 35 - ACCESSORI 80
Art. 36 - OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI 81
Art. 37 - AREE A VERDE PRIVATO 82
Art. 38 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO 83
Art. 39 - VINCOLO AI SENSI DEL D. Lgs. 42/04 88
Art. 40 - PARCO DEL PO 90
Art. 41 - BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL p.r.g. 91
Art. 42 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE 93
Art. 43 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/'99 e somministrazione 96
ART. 44 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLE AREE 101
ART. 45 - DEROGHE 11110
Art. 46 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE 11110
Art. 47 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G. 11110
TABELLE DI ZONA 1
NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE RESIDENZIALI: 2
NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE E TERZIARIE: 3
ALLEGATO B 1
SCHEDE SINOTTICHE 1

Le modifiche introdotte con la presente variante sono così evidenziate:

- in **neretto** per le parti aggiunte;
- in con sfondo grigio per le parti stralciate.

ART. 1 - FINALITA', PRINCIPI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VARIANTE 2007 AL P.R.G.

1. Il Comune di Revello con la variante 2007 al P.R.G., di seguito anche indicata con Piano o P.R.G., persegue la finalità di un corretto sviluppo urbanistico secondo quanto indicato nell'art. 11 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. (L.U.R), con particolare attenzione alla tutela dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico quali condizioni dello stesso, ispirandosi ai principi di sussidiarietà e perequazione urbanistica.

2. Le scelte di Piano si ispirano inoltre a criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa come affermati nell'art. 97 della Costituzione e nell'art. 1 della L. 241/90.

3. In conformità della vigente legislazione statale e regionale la variante 2007 disciplina l'intero territorio comunale.

4. Tutte le opere edilizie e tutte le trasformazioni urbanistiche per la cui esecuzione, in base alla vigente legislazione, risulta necessario un titolo abilitativo, debbono essere conformi, oltre che alle prescrizioni di legge e regolamentari che nei vari casi trovano applicazione, anche a tutte le prescrizioni della variante 2007 al P.R.G.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.

1. Il progetto della variante 2007**,** è costituito dai seguenti elaborati:

a) elaborati urbanistici:

a1) relazione con allegata tav. A fuori testo "uso del suolo" in scala 1:25.000;

a2) verifica di compatibilità acustica;

a3) norme di attuazione e tabelle di zona;

a4) tavole illustranti lo stato di fatto:

- A1.1 Analisi dello stato di fatto: struttura fisica (1:5.000)
- A1.2 Analisi dello stato di fatto: struttura fisica (1:5.000)
- A1.3 Analisi dello stato di fatto: struttura fisica (1:5.000)
- A2.1 Analisi dello stato di fatto: struttura insediativa (1:5.000)
- A2.2 Analisi dello stato di fatto: struttura insediativa (1:5.000)
- A2.3 Analisi dello stato di fatto: struttura insediativa (1:5.000)
- A3.1 Analisi dello stato di fatto: struttura insediativa dettaglio aree a prevalenti usi urbani del CAPOLUOGO (1:2.000)
- A3.2 Analisi dello stato di fatto: struttura insediativa dettaglio aree a prevalenti usi urbani delle FRAZIONI (1:2.000)
- A4.1 Analisi dello stato di fatto: opere urbanizzative a rete CAPOLUOGO (1:2.000)
- A4.2 Analisi dello stato di fatto: opere urbanizzative a rete FRAZIONI (1:2.000)
- A5.1 Analisi dello stato di fatto: beni ambientali e culturali (1:5.000)
- A5.2 Analisi dello stato di fatto: beni ambientali e culturali (1:5.000)
- A5.3 Analisi dello stato di fatto: beni ambientali e culturali (1:5.000)
- A6 Analisi dello stato di fatto: benti ambientali e culturali dettaglio CENTRO STORICO (1:1.000)

a5) tavole di progetto:

- B1.1 Progetto P.R.G. territorio comunale (1:5.000)
- B1.2 Progetto P.R.G. territorio comunale (1:5.000)
- B1.3 Progetto P.R.G. territorio comunale (1:5.000)
- B2.1 Progetto P.R.G. concentrico (1:2.000)
- B2.2 Progetto P.R.G. frazioni (1:2.000)
- B3 Progetto P.R.G.: dettaglio centro antico (1:1.000)

B4 Progetto P.R.G.: individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s. m. ed i. (1:2.000)

B5.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica territorio comunale (1:5.000)

B5.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica territorio comunale (1:5.000)

B5.3 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica territorio comunale (1:5.000)

B6.1 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Concentrico (1:2.000)

B6.2 Progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Frazioni (1:2.000)

B7 Sintesi di P.R.G. e situazione urbanistica dei comuni contermini (1:25.000)

B8 Scheda quantitativa dei dati urbani

b) elaborati geologici:

EL.GE.1 - Relazione

EL.GE.2 - Schede censimento pozzi

EL.GE.3 - Schede delle opere di difesa, dei ponti e degli attraversamenti (SICOD)

EL.GE.4 - Analisi delle previsioni urbanistiche

TAV.GE.1 -	Carta geologico-strutturale	scala 1:10.000
TAV.GE.2 -	Carta geomorfologica e dei dissesti	scala 1:10.000
TAV.GE.3 -	Carta idrogeologica	scala 1:10.000
TAV.GE.4 -	Carta delle acclività	scala 1:10.000
TAV.GE.5 -	Carta dei caratteri litotecnici	scala 1:10.000
TAV.GE.6 -	Carta delle opere di difesa, dei ponti e degli attraversamenti (SICOD)	scala 1:5.000
TAV.GE.7 -	Carta di sintesi	scala 1:10.000

c) elaborati verifiche idrauliche:

A1 Relazione idrologica ed idraulica

A2 Monografie attraversamenti sul Bedale di Revello

A3 Elenco dei corpi idrici iscritti nell'elenco delle acque pubbliche e di quelli con sedime statale o regionale

A4 Invasi di competenza regionale: valutazione delle aree di rischio

A5 Indagini semplificate sui rii laterali

A6 Tavole grafiche:

Tavola 1	Corografia e bacini idrografici (1:10.000)
Tavola 2A	Catasto delle acque pubbliche e dei corsi d'acqua con sedime statale e regionale (1:5.000)
Tavola 2B	Catasto delle acque pubbliche e dei corsi d'acqua con sedime statale e regionale (1:5.000)
Tavola 3	Riofreddo / Bedale di Revello: individuazione delle fasce di pericolosità (1:2.000)
Tavola 4	Rio Tagliata: individuazione delle fasce di pericolosità (1:2.000)
Tavola 5	Bacini artificiali di competenza regionale: localizzazione e proposta delle aree di pericolosità (1:2.000)
Tavola 6	Rii minori oggetto di indagini semplificate: bacini drenati (1:5.000)

A7 Documentazione fotografica

2. Gli elaborati di cui alle lettere a3), a5), b), c) hanno valore vincolante, con le precisazioni di cui all'art. 3 successivo; i restanti elaborati hanno valore illustrativo.

ART. 3 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. per le finalità di cui all'art. 1 precedente, individua gli interventi strutturali ed infrastrutturali necessari, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati, mediante le rappresentazioni cartografiche e le Norme di Attuazione (N. d. A.).

2. Le N.d.A. contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del P.R.G. e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio comunale.

3. Delle N. d. A. fanno parte integrante le allegate "Tabelle di zona"; le Tabelle di zona riassumono ed integrano le previsioni delle N. d. A. relativamente alle singole zone normative in cui è suddiviso il territorio comunale, nonché a porzioni di dette zone o a singoli edifici in esse comprese.
   Le note alle Tabelle di zona precisano quali parametri ed indici rivestono valore prescrittivo e quali semplice valore descrittivo della zona normativa.
   Eventuali prescrizioni particolari contenute nelle Tabelle di zona o nelle note prevalgono e costituiscono deroga rispetto alle disposizioni generali contenute nelle N. d. A.

4. In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese ed in riferimento agli stessi immobili; in caso di controversa interpretazione fra tavole e norme, prevale il dettato normativo e/o il contenuto delle Tabelle di zona e relative note.

5. Per esclusiva funzione organizzativa delle proprie previsioni e di classificazione delle zone normative, il P.R.G. suddivide il territorio comunale in "Distretti Urbanistici" (D.U.):
   DU1 = capoluogo; DU2 = Paschero; DU3 = Morra S. Martino; DU4 = Staffarda; DU5 = territorio agricolo.

6. Gli elaborati geologico – tecnici hanno funzioni normative a tutti gli effetti.
   Le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate dalle indagini sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio e geologico-tecniche sulle aree di intervento, sono da intendersi in ogni caso prevalenti su tutte le previsioni cartografiche e normative di P.R.G.

ART. 4 - PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI E ALTRE DEFINIZIONI

1 I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti Norme di Attuazione e nelle Tabelle di Zona sono definiti dal R.E.; all'interno del presente articolo essi sono riportati esclusivamente per motivi di praticità.
Nel caso in cui il R.E. dovesse essere modificato, le relative definizioni riportate nel presente articolo si intendono automaticamente adeguate.
Ove nelle presenti norme si stabilisce in modo specifico un riferimento per la misurazione dell'altezza di un basso fabbricato, ciò costituisce norma specifica rispetto deroga ai criteri di calcolo prescritti nella norma generale del R.E.; analogamente costituisce precisazione rispetto deroga ai criteri per la determinazione di S.U.L. e volume quanto previsto dalle presenti norme, limitatamente al recupero di porzioni aperte di edifici esistenti chiaramente definite all'interno della sagoma di cui all'art. 5, commi 4.2 e 5.1, in caso di edifici esistenti oggetto di intervento.

2 Altezza dei fronti della costruzione (Hf) – art. 13 del R.E.

2.1 Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2.2 Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

2.3 L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici**;** sono considerati volumi tecnici i locali che rispondono a tutti i seguenti requisiti:

- assenza di tramezzature interne ad eccezione di quelle indispensabili per delimitare le singole proprietà e/o altri vani tecnici;
- altezza media interna calcolata in conformità al disposto del comma 2 dell'art. 36 seguente, inferiore a m. 2,10 .
- assenza di balconi sporgenti dalla sagoma dell'edificio ;
- superficie di aero-illuminazione non superiore a 1/10 della superficie del pavimento
- assenza di accesso indipendente dall'abitazione sottostante ;

2.4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel ca-

so in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

2.5 La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. Si definiscono differenti modalità per la determinazione della linea di spiccato nei seguenti casi particolari:

a) all'interno delle aree di trasformazione urbanistico-edilizia di P.R.G. diverse dalle zone agricole, ove la realizzazione di sedi varie pubbliche o di uso pubblico definisce la quota di accesso al lotto edificabile, la linea di spiccato è considerata coincidente con quella del piano del marciapiede o della viabilità o dello spazio pubblico, insistente al confine dell'area di intervento;

b) nelle stesse aree di cui alla lettera a) precedente, qualora il lotto edificabile sia accessibile da sedi viarie pubbliche o di uso pubblico poste a livelli differenti, la linea di spiccato è misurata, analogamente a quanto prescritto nella lettera a) precedente, dal livello più basso, fatte salve diverse specifiche prescrizioni indicate dal P.R.G. per singole zone motivate da ragioni di omogeneità del tessuto edilizio.

c) nelle zone agricole è ammesso, per ragioni di salubrità delle costruzioni, raccordare la linea di spiccato al piano stradale adiacente al lotto o, in assenza, al piano campagna con riporti di terreno con pendenza non superiore al 5% e comunque non superiori a cm. 100; in tal caso la linea di spiccato si misura dal terreno così sistemato.

2.6 Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

2.7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

3 Altezza della costruzione (H) – art. 14 del R.E.

3.1 L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

4 Numero dei piani della costruzione (Np) – art. 15 del R.E.

4.1 Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

4.2 Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

5 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) – art. 16 del R.E.

5.1 Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

5.2 Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

5.3 La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),

b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),

c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

5.4 Precisazioni normative in merito alle distanze tra edifici (art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e s.m.i.):

a) nelle aree "R1", "R2" e "R3" per interventi di ristrutturazione, compresi quelli di demolizione e fedele ricostruzione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesisten-

ti;

b) In tutte le aree normative escluse quelle di tipo “R1”, “R2”, “R3” per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Per interventi di ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e fedele ricostruzione valgono le distanze in atto. Per interventi di sopraelevazione e ampliamento dovranno essere rispettati i fili di fabbricazione e le distanze in atto

c) Nelle aree “R6” è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima 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 metri lineari 12. Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti)- debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

i) - ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;

ii) ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;

iii) - ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche.

6 Superficie coperta della costruzione (Sc) – art. 17 del R.E.

6.1 La superficie coperta è l’area, misurata in metri quadrati [m^2], della proiezione orizzontale dell’intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i “bow window”, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

6.2 Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

7 Superficie utile lorda della costruzione (Sul) – art. 18 del R.E.

7.1 La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

7.2 Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relati-

ve:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, a quelli normati al comma 3 del precedente art. 13 **1)**, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

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

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

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

g) ai cavedi.

8 Superficie utile netta della costruzione (Sun) – art. 19 del R.E.

8.1 La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18 [1)], tutte le superfici non destinate al calpestio.

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

di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

9 Volume della costruzione (v) – art. 20 del R.E.

9.1 Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m^3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

9.2 Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

9.3 Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

[1)] *Articolo del R.E.*

10 Superficie fondiaria (Sf) – art. 21 del R.E.

10.1 È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m^2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

11 Superficie territoriale (St) – art. 22 del R.E.

11.l È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m^2], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

12 Rapporto di copertura (Rc) – art. 23 del R.E.

12.l Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (Rc = Sc/Sf): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

13 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) – art. 24 del R.E.

13.l. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (Uf = Sul/Sf): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m^2]/[m^2].

14 Indice di utilizzazione territoriale (Ut) – art. 25 del R.E.

14.l. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale (Ut = Sul/St): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m^2]/[m^2].

15 Indice di densità edilizia fondiaria (If) – art. 26 del R.E.

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

16 Indice di densità edilizia territoriale (It) – art. 27 del R.E.

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

17 Abitanti insediabili
Per la determinazione degli abitanti insediabili ai fini del calcolo delle aree per servizi, si assume quanto segue:
- abitanti insediabili per interventi a destinazione residenziale:
  nr. ab. = volume / 100 mc. per abitante

18 Parete finestrata
Si intende il lato dell'edificio con aperture da cui è possibile l'affaccio.

19 Adeguamento igienico-funzionali.
Ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico - funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni di fruibilità non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli necessari a garantire migliore funzionalità in senso lato delle unità immobiliari.

20 Destinazione d'uso di immobile esistente.
La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'atto abitativo e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
In assenza di tali documenti la destinazione d'uso è attestata mediante autocertificazione.

21 Sagoma dell'edificio
Per sagoma dell'edificio si intende la figura geometrica che inviluppa il solido emergente dal terreno, trascurando cornicioni, sporti, elementi strutturali o decorativi, elementi con esclusiva funzione tecnica (comignoli, canne, abbaini, torrini di vani ascensore e simili) ed eventuali superfetazioni quali servizi igienici, scale esterne, verande e simili. Le superfetazioni non si valutano al fine di determinare la identità di un fabbricato realizzato con quello preesistente solo nel caso in cui siano eliminate in sede di intervento e quindi non costituiscano elementi aggiunti.

22 Modalità di calcolo percentuale demolita
Al fine di verificare la percentuale di mantenimento/demolizione di un organismo edilizio di cui al comma 5.2.1. dell'art. 5 seguente, si considera la sommatoria della superficie, vuoto per pieno, dei vari orizzontamenti (compreso quello del piano terreno solo per la parte cantinata), esclusa la copertura**,** e delle murature perimetrali (emergenti dal terreno fino all'imposta del tetto, conteggiando al 50% le eventuali

murature conservate comuni a fabbricati limitrofi).

23 Definizione sito
Si intende rispettato l'obbligo di conservazione del sito esistente in caso di ristrutturazione edilizia qualora l'impronta a terra della superficie coperta in progetto non si discosti più del 5% rispetto alla preesistente.

ART. 5 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

2 MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE: riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego di materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a D.I.A..

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate, fatto comunque salvo quanto prescritto in R.E.

3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.).

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

FINITURE INTERNE: riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

4 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.R.C.)

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente:

4.1. RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

4.2. RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Gli interventi di risanamento conservativo, sono quelli 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 anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare è ammesso:

FINITURE ESTERNE: ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

ELEMENTI STRUTTURALI: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici e per la realizzazione di abbaini da realizzarsi esclusivamente con forme e materiali tradizionali, e con dimensioni strettamente necessarie al rispetto

della normativa igienico-sanitaria dei locali d'abitazione.
E` consentita la realizzazione di nuovi solai e soppalchi interni a norma del vigente R.E..
Gli abbaini (da valutarsi oltre che per forma e materiali anche in ragione del numero e della collocazione), i nuovi solai ed i soppalchi di cui alla presente norma sono ammessi in quanto compatibili con i caratteri dell'edificio e non comportino pregiudizio per elementi esistenti architettonici e/o decorativi di pregio, presupposti questi che debbono preventivamente essere accertati dall'Amministrazione Comunale onde effettuare le necessarie valutazioni tecniche finalizzate al rilascio dell'atto di consenso.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE: ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
E' ammesso il recupero, per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative, di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi: a tali fini si intendono le porzioni di fabbricato delimitate da copertura ed almeno due lati perimetrali. Le suddette porzioni sono da considerarsi Sul e volume esistente in aggiunta ai criteri di conteggio del R.E.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari anche su piani diversi purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con riguardo per le parti comuni e le parti strutturali di pregio architettonico.

FINITURE INTERNE: ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'im-

pianto strutturale e distributivo dello stesso.
Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R.E.).

Il P.R.G. definisce le seguenti sottoclassi di intervento:

5.1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.P.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni, oltre a quanto già ammesso nei commi precedenti:

FINITURE ESTERNE: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.
Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI: sono ammessi rifacimenti parziali di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
È altresì ammesso il recupero per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi; a tali fini si intendono le porzioni di fabbricato delimitate da copertura ed almeno due lati perimetrali.
Le suddette porzioni sono da considerarsi Sul e volume esistente in aggiunta ai criteri di conteggio del R.E.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi

devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.
Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

5.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale 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, oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
L'inserimento di nuovi elementi comprende anche la dotazione di edifici esistenti di strutture indispensabili per la funzionalità o la protezione degli stessi quali pensiline, porticati, coperture di porzioni scoperte o terrazzi e simili, purchè contenute nella misura strettamente indispensabile e nel rispetto di norme, parametri ed indici previsti nelle varie zone urbanistiche.

5.2.1 Nell'ambito della ristrutturazione edilizia totale si può operare mediante la demolizione e ricostruzione solo di parti dell'edificio senza produrre una demolizione eccedente il 70% dell'organismo edilizio esistente secondo i parametri fissati dalle presenti norme di attuazione. Nel caso in cui si superi la percentuale stabilita, l'intervento non rientra tra quelli disciplinati dal presente comma e trova quindi applicazione il comma 5.2.2 o il comma 6 successivi.
In sede di ristrutturazione edilizia totale, oltre a parziali modifiche della sagoma sono consentiti integrazioni ed incrementi volumetrici secondo quanto prescritto in ciascun ambito normativo. Gli incrementi volumetrici devono essere coerenti con la tipologia ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste ai successivi commi 9 e 10.

5.2.2 In alternativa a quanto previsto precedentemente, semprechè questo intervento non sia espressamente vietato all'interno di singoli ambiti normativi, si può operare mediante la completa demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile. In tal caso tuttavia la ricostruzione dovrà avvenire con la stessa volumetria, sagoma e sito dell'edificio preesistente e pertanto non potranno essere utilizzati gli eventuali incrementi volumetrici previsti nei singoli ambiti normativi.
Ove non si conservino i fili di costruzione esistenti si applica quanto previsto nel comma 12 seguente.

5.3 RISTRUTTURAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (RIQ)

Riguarda edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che presentano elementi tipologici, architettonici o di finitura non coerenti con i caratteri ambientali per i quali si ammette quanto previsto nei commi precedenti, con obbligo tuttavia di eliminare gli elementi ambientalmente incoerenti, sostituendoli con altri per migliorare la qualità dell'edificio rispetto al proprio intorno.

5.4 RICOSTRUZIONE GUIDATA (R.G.)

In presenza di ruderi di edifici diroccati, il Sindaco, con apposito atto, può ordinare lo sgombero, per fini di pubblico decoro, pubblica incolumità, miglioria delle condizioni di viabilità, recupero di spazi di uso pubblico, etc.
Quando non sussistono le condizioni di cui al capoverso precedente, gli edifici diroccati e distrutti in tutto o in parte possono essere oggetto di interventi di ricostruzione guidata miranti a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

La corrispondenza della proposta progettuale alla forma, tipologia e consistenza originarie dovrà essere documentata in sede di richiesta di permesso di costruire mediante rilievi, vecchie fotografie o atto sostitutivo di notorietà. Quando la documentazione risultasse difficile, non esauriente o mancante si dovrà assumere l'ingombro planimetrico catastale ed una consistenza uniforme rispetto ai fabbricati contigui, oppure, in caso di edificio isolato, un'altezza massima pari a ml 7,50;

la progettazione dovrà in tali casi tendere a conformare il nuovo fabbricato a quelli tradizionali esistenti in zona.
Le norme del presente comma 5.4 non si applicano per immobili individuati come beni culturali ambientali che seguono quanto previsto nell'art.41 successivo.

6 SOSTITUZIONE EDILIZIA (S.E.)

La sostituzione edilizia consiste in un intervento rivolto alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno oggetto di demolizione; in tal caso il P.R.G. fissa parametri edilizi ed eventuali specifiche prescrizioni per la riedificazione.

7 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).

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

8 EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso ogni mutamento della destinazione d'uso.

9 AMPLIAMENTO

L'intervento di ampliamento consiste in un incremento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione orizzontale del fabbricato.

Tale intervento, fatta salva la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi, come previsto nei commi precedenti, ammessa senza verifiche di parametri ed indici e fatto salvo quanto previsto per autorimesse e accessori di cui agli art. 34 e 35 seguenti, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole zone normative.

In caso di ampliamento dovrà rispettarsi:

- distanza dai confini: m 5, salvo riduzioni purché venga prodotto assenso del proprietario confinante; l'edificazione in aderenza a parete a confine non finestrata è sempre consentita purché si dimostri - con idonea progettazione - l'adeguato coordinamento dei due edifici;
- distanza tra pareti finestrate: m 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non prospicienti o non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di m 3

10 SOPRELEVAZIONE

L'intervento di soprelevazione consiste in un incremento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Tale intervento, ad esclusione della sopraelevazione per esigenze statico-funzionali fino a cm. 60, da intendersi come innalzamento tecnico della copertura, per la quale non sono richieste le verifiche delle distanze appresso normate, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole aree normative.

La soprelevazione, fatte salve inderogabilmente:

- la distanza minima di m 10 tra pareti finestrate direttamente prospicienti (si considerano pareti finestrate anche quando solo una delle pareti sia finestrata);

- la distanza minima di m 3 tra pareti non direttamente prospicienti o non finestrate;

è ammessa come appresso:

- soprelevazione di edifici in aderenza:
  la soprelevazione, in aderenza a parete esistente ed all'interno della sua sagoma, è ammessa senza assenso del confinante; la sopraelevazione oltre la sagoma dell'edificio in aderenza è ammessa previo assenso del confinante o in alternativa con arretramento di m. 5 dal confine;
- soprelevazione di edifici staccati:
  - nel caso in cui la distanza tra le pareti esistenti sia inferiore a m 3, la soprelevazione è consentita, con assenso del confinante e con parete cieca, previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a m 3 dalla parete prospiciente; per soprelevare con parete finestrata occorre un arretramento di almeno m 5 dal confine o assenso del confinante;
  - nel caso in cui la distanza tra pareti sia superiore a m 3 ma inferiore a m 10, è consentita la soprelevazione con parete cieca previo assenso del confinante; la soprelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è uguale o superiore a m 5, ovvero previo assenso del confinante.
  - nel caso in cui la distanza tra pareti sia pari o superiore a m 10 o nel caso in cui sull'area confinante non sussistano costruzioni, la soprelevazione è ammessa se la distanza dal confine è pari o superiore a m 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante.

11 APERTURA DI FINESTRE

L'apertura di nuove finestre su pareti non finestrate esistenti è ammessa se la distanza della parete su cui si interviene è uguale o superiore a m 5 dal confine; se la distanza dal confine è inferiore a m 5 è necessario assenso del confinante; in caso di pareti esistenti prospicienti, l'apertura di nuove finestre non è comunque ammessa se sussiste una distanza tra le pareti inferiore a m 3.

12 NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di manufatti edilizi su aree inedificate o su aree oggetto di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.
Fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti e quanto previsto per autorimesse e accessori di cui agli artt. 34 e 35 seguenti, la nuova costruzione deve rispettare:

- nelle aree di nuovo impianto a qualunque destinazione:
  - distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di m 5, riducibile previo assenso del proprietario confinante;

- distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10; si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso dell'art. 9 del D.M. 2.4.68 nr. 1444.

– in tutte le restanti aree:
  - distanza da confini (Dc): m 5, salvo riduzioni con assenso del proprietario confinante;
  - distanza tra pareti finestrate: m 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta e non si applica per pareti non prospicienti o non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di m 3.

I distacchi previsti dai confini (Dc) non si applicano per costruzioni o parti di costruzioni completamente interrate la cui soletta di copertura si trovi a livello non superiore della quota assoluta del terreno esistente.

13 INTERVENTI PERTINENZIALI

Ai fini della lettera e.6), 1° comma, art. 3 del D.P.R. 380/01 gli interventi pertinenziali, escluso quanto richiamato nell'ultimo capoverso, da realizzare all'interno delle zone R1 sono da considerarsi nuova costruzione.
In tutte le altre zone sono da considerarsi nuova costruzione esclusivamente quelli che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% de volume dell'edificio principale (il volume in tal caso va valutato con criterio geometrico in riferimento al solido in esame).
In ogni caso non è da considerarsi nuova costruzione agli effetti della lettera e.6) richiamata la realizzazione di recinzioni e di relative opere accessorie (cancelli, pensiline di ingresso, portali, etc.) in qualunque area ricadano.

14 GLI INTERVENTI

Gli interventi di cui al presente articolo corrispondono a quelli dell'art. 3 del DPR 380/01 nel seguente modo:

– c.2 = lett. a), c.1, art. 3 D.P.R. 380/01;
– c.3 = lett. b), c.1, art. 3 D.P.R. 380/01;
– c4.1 e 4.2 = lett. c), art. 3 D.P.R. 380/01;
– c. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 = lett. d), art. 3 D.P.R. 380/01;
– c. 6, 8, 9, 10, 11, 12 = lett. e), art. 3 D.P.R. 380/01;
– c. 7 = lett. f), art. 3 D.P.R. 380/01.

ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE: NORME GENERALI

1.1 Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali in esso contemplati e secondo modalità dirette od indirette a tal fine previste.

1.2 Costituisce modalità attuativa diretta il conseguimento di titolo abilitativo mediante permesso di costruire (P.C.), anche quando convenzionato ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. (P.C.C.), o denuncia di inizio attività (D.I.A.). Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.
Le aree soggette a permesso di costruire convenzionato (P.C.C.), ai fini della attuazione delle aree per servizi, seguono le stesse disposizioni, di cui ai commi seguenti, previste per gli Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

1.3 Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli Strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento.
Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte eventualmente ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica sono formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

2 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere urbanistico oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni di territorio, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 o dell'8° comma, lettera e), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

3.1 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi.

3.2 Nei casi in cui il piano individui, all'interno delle zone di trasformazione, aree per servizi o per la viabilità, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione delle stesse anche prima della approvazione delle trasformazioni, utilizzando le modalità di acquisizione previste dalle leggi vigenti.
Ove ciò avvenga in aree soggette a S.U.E., i privati proprietari possono rimanere titolari della relativa quota di capacità edificatoria da utilizzare successivamente, nel

caso in cui frazionino e cedano gratuitamente le aree per servizi o viabilità stesse. Nel caso in cui le aree per servizio o viabilità ricadano in zone soggette a modalità attuativa diretta e vengano frazionate e cedute gratuitamente al Comune, concorrono alla determinazione della capacità edificatoria del lotto interessato, applicandosi il suo stesso indice, con possibilità per il privato proprietario di utilizzarla successivamente.

4.1 l'eventuale monetizzazione di aree per spazi pubblici al servizio di insediamenti produttivi è applicabile solo ed esclusivamente alla eventuale parte eccedente lo standard di legge; qualora non sia reperita la superficie necessaria per il soddisfacimento dello standard minimo relativo alle aree per servizi, non potrà essere realizzato nessun intervento che comporti un incremento delle superfici utili.

4.2 Tale disposto prevale su quelli eventualmente in contrasto contenuti nella presente normativa di Piano.

4.3 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo o P.C.C., ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi, è fatto obbligo dello loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standard di legge richiamati nel c. 7 seguente.
Nel caso in cui le aree individuate risultino inferiori rispetto agli standard richiamati al successivo comma 7, fatta salva la possibilità di ulteriore cessione delle aree per il soddisfacimento degli standard stessi, è fatto obbligo di cessione gratuita delle quantità individuate e di monetizzazione della quota residua.
Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 43 seguente.

4.4 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo o P.C.C., ove il P.R.G. non individui nelle tavole di progetto e/o nelle relative Tabelle di Zona, aree per servizi, fatta salva la possibilità di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi, è fatto obbligo della loro monetizzazione. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 43 seguente.

4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 18, per gli interventi di sostituzione edilizia (S.E.) e di nuova costruzione qualora soggetti a S.U.E., è fatto obbligo di cessione delle aree per parcheggio pubblico. L'area a verde può essere monetizzata in alternativa all'eventuale cessione. Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 43 seguente.

5.1 Quando l'intervento ricade in aree residenziali, è soggetto a modalità attuativa diretta e riguarda nuova costruzione, ampliamento di S.U.L., S.C., V. o cambio di destinazione d'uso, si procede alla cessione, applicandosi quanto previsto nel comma 3.2 precedente, delle sole aree per servizi o per viabilità topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 43 successivo per il commercio al dettaglio.

5.2 Gli stessi interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, soggetti ad intervento diretto e ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano la cessione gratuita delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento oppure siano individuate nella relativa tabella di zona, applicandosi quanto previsto nel comma 3.2 precedente; diversamente si procede alla loro monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 43 successivo per il commercio al dettaglio. Nel caso in cui le aree per servizi da dismettere siano di superficie inferiore a mq. 100 e ricadano in zone per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento, è ammessa la monetizzazione previa valutazione della Giunta, fatto salvo anche in tal caso quanto previsto per il commercio al dettaglio. L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento. Nel caso di edifici con destinazione impropria ricadenti in aree produttive o terziarie, si applica quanto previsto nel comma 5.1 precedente.

6 Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standard di legge cui si fa riferimento nel presente articolo è da riferirsi agli insediamenti o loro porzioni che costituiscono incremento di carico urbanistico.
Ove l'intervento riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi, se dovuto, va effettuato come differenza tra gli standard calcolati per la nuova categoria di destinazione e quelli calcolati per la destinazione preesistente.

7 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo, è la seguente:

- destinazioni residenziali di cui alla lett. a, comma 1, art. 12 seguente: mq 15 ogni abitante ripartiti in mq 12,5/ab. per il verde e mq 2,5/ab. per il parcheggio. In sede di SUE o di P.C.C. può essere prevista una attribuzione più elevata per il parcheggio;
- destinazioni produttive di cui alla lett. b, comma 1, art. 12 seguente: 20% della S.T. in territorio non classificato montano, 10% della S.T. in territorio classificato montano, o 10% della S.F. a seconda dei casi previsti all'art. 21, comma 1, punto 2 della l.r. 56/77 e s. m. ed i. ripartiti in 50% per il verde e 50% per il parcheggio; in sede attuativa può essere prevista una attribuzione più elevata per il parcheggio;
- destinazioni commerciali di cui alle lett. c_1, c_3, c_4, c_5, c_6, c_7, c_8, c_9, comma 1, art. 12 seguente: 100% della superficie utile lorda (SUL) da attribuire nella misura dell'80% al parcheggio e nella misura del 20% al verde; per il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq dovrà essere rispettato il disposto del 2° comma dell'art. 21, L.R. 56/77 e s. m. ed i.;

- destinazioni commerciali all'ingrosso di cui alla lett. c_2, comma 1, art. 12 seguente: 20% della superficie fondiaria interessata dall'intervento (da attribuire interamente al parcheggio);
- destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d_1, comma 1, art. 12 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 5 mq ogni posto letto;

- destinazioni turistico-ricettive di cui alla lett. d2, comma 1, art. 12 seguente: lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a 2,5 mq ogni piazzola;
- destinazioni direzionali di cui alla lett. e3, comma 1, art. 12 seguente: come destinazione commerciale, lettere c_1, c_3 …etc.; le destinazioni di cui alle lettere e1 ed e2 seguono la norma delle destinazioni residenziali.

8 Ad esclusione delle aree a prevalente destinazione residenziale, in alternativa alla cessione gratuita, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione.

9 Nelle zone soggette a strumento urbanistico esecutivo o a permesso di costruire convenzionato, per le previsioni relative alla viabilità, è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se la stessa debba essere ceduta o asservita ad uso pubblico.

ART. 7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

1 A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. (P.E.E.P.);
3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata (P.I.P.);
4) i piani di recupero di cui alla Legge 05.08.78 n. 457 (P. di R.);
5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.);
6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).

2 I SUE sono formati secondo i principi e le regole della perequazione urbanistica in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti della Amministrazione Comunale.

3 Il disegno di dettaglio all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo ha titolo indicativo, salvo diversa specifica indicazione, dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Tabelle di zona, per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.

4 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso le procedure previste alla lettera c), comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i. Le aree eventualmente escluse assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.

5 Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nella zona di intervento, fatta salva la possibilità per il Comune di procedere alla individuazione di comparti a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., possono presentare una proposta di S.U.E. i proprietari che in base al reddito catastale rappresentano almeno i due terzi del valore degli immobili interessati.
La proposta, nella quale dovranno essere garantiti il disegno organico dell'intera zona, l'equa distribuzione della capacità edificatoria e dei servizi tra le varie proprietà

e l'individuazione di eventuali sub-ambiti di intervento, nel rispetto di tutti gli indici ed i parametri del P.R.G., qualora sia approvata dal Consiglio Comunale diventa cogente per la successiva e separata presentazione ed approvazione di S.U.E. estesi ai sub-ambiti individuati.
Al fine di rendere operativi i sub-ambiti, contemporaneamente all'approvazione della proposta di S.U.E., il Consiglio Comunale delibera ai sensi dell'art. 17, comma 8, la suddivisione del S.U.E. originario in più aree soggette a S.U.E.

6 In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di impossibilità di procedere ai sensi del comma 5 precedente, il Comune potrà procedere alla formazione di un S.U.E. di iniziativa pubblica o di un Piano esecutivo convenzionato obbligatorio (P.E.C.O.) ai sensi dell'art. 44 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., previa inclusione della zona in Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.).

7 Per le aree già sottoposte ad un S.U.E. ancora vigente si intendono espressamente richiamati i relativi strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso il titolo abilitativo sarà soggetto a quanto normato nel S.U.E. stesso, fatte salve unicamente le nuove disposizioni delle presenti norme attinenti il commercio al dettaglio.

ART. 8 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE

1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.

2 Non sono soggetti ad atto abilitativi edilizio:

a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi ed in particolare con le destinazioni ammesse nelle singole zone normative;
e) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma degli edifici;
f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

3 Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 16, 2° comma del D.P.R. 380/01. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione, i costi previsti e la bozza di convenzione.

4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.

5 Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i..

6 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

ART. 9 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

1 Le Tabelle di Zona precisano per ogni zona le quantità di edificazione ammesse.

2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.

3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie eventualmente già edificata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione preliminare del presente P.R.G.
Eventuali frazionamenti intervenuti dopo l'adozione preliminare del P.R.G. allo scopo di costituire lotti edificabili non saranno pertanto considerati validi ai fini urbanistico-edilizi.

4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti a zone normative diverse né fra aree non contigue.

5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica nelle zone di tipo agricolo.

6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali da aggiornarsi con continuità a seguito di interventi edilizi diretti e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

7 Sulle mappe del precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di titoli abilitativi e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.

8 Ogni progetto tendente ad ottenere un titolo abilitativo di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.

9 L'istanza diretta ad ottenere un titolo abilitativo ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi assentiti e richiesti.

10 Ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad incremento volumetrico si intendono sia gli interventi di ampliamento sia quelli di sopraelevazione.

11 Quando, nelle norme attinenti a singole aree si ammette un tipo di intervento, resta inteso che sono sempre consentiti, salvo diversa specifica prescrizione, gli interventi che precedono quello in questione nella elencazione di cui all'art. 5.

12 Ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad assenso del confinante si intende accordo reso in atto pubblico registrato e trascritto.

ART. 10 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del richiedente di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto di intervento. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

2 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

a) idoneo sistema viario veicolare, per l'accesso agli edifici;
b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a supportare le utenze dell'insediamento;
c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi di legge;

3 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto di nuova costruzione deve avere accesso diretto al sistema viario ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.

ART. 11 - PARCHEGGI PRIVATI PER NUOVA COSTRUZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO

1 L'esecuzione di interventi di nuova costruzione per qualunque tipo di destinazione è subordinata alla disponibilità della seguente quantità minima di superficie destinata al parcheggio privato: 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

2 La dotazione di parcheggio privato di cui al primo comma si applica anche per incrementi volumetrici e mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, ad eccezione di :

- interventi una-tantum di incremento volumetrico contenuto nel 20% del volume esistente;
- interventi che interessino una Sul inferiore a 150 mq;
- interventi ricadenti nelle aree R1, R2 e R3 e negli annucleamenti rurali.

Nel caso inoltre di mutamenti di destinazione d'uso, semprechè non siano connessi ad interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, non è richiesta la dotazione di cui al primo comma, quando sia dimostrata l'indisponibilità di idonee aree nel lotto di intervento o nei lotti vicini della medesima proprietà. Nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree da destinare al parcheggio privato queste comunque andranno utilizzate a tal fine.
Non potranno in ogni caso essere ridotti eventuali parcheggi privati già esistenti, salvo che gli stessi vengano convertiti in parcheggi pubblici o di uso pubblico.

ART. 12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

1 Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma dell'art. 8 della L.R. 19/99, sono quelle appresso elencate, il P.R.G. può inoltre a queste prevedere ulteriori specifiche destinazioni attribuite ad aree speciali singolarmente disciplinate.
Fatto salvo quanto ammesso alla lettera d) dell'art. 8 precedente per unità immobiliari inferiori a 700 mc, il passaggio da una categoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a permesso di costruire; il passaggio da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinata a D.I.A.
Ove il cambio di destinazione d'uso riguardi il commercio al dettaglio si richiama in ogni caso l'art. 43 successivo.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

- a_1) residenze di civile abitazione (compresa l'attività di bed and breakfast);
- a_2) residenze collettive.

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b_1) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le autorimesse e stazioni di servizio; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b_2) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini.

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c_1) commercio al dettaglio;
- c_2) commercio all'ingrosso;
- c_3) somministrazione alimenti e bevande;
- c_4) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio ;
- c_5) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale privata;
- c_6) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c_7) altri servizi di tipo sanitario privati;

c_8) attività sportive private;

c_9) attività di spettacolo e intrattenimento private;

c_{10}) attività di magazzino e/o rimessa senza vendita;

c_{11}) impianti di distribuzione carburanti e relativi accessori (officina, lavaggio, bar, etc.)

Categoria d): destinazioni turistico-ricettive, suddivise in:

d_1) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere (compresa la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva);

d_2) strutture ricettive all'aperto (compresa la somministrazione alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva).

Categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in :

e_1) attività professionali;

e_2) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;

e_3) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi etc…

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

f_1) destinazioni agricole residenziali;

f_2) agriturismo;

f_3) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

2 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà dell'Autorità Comunale di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (certificato di agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

3 Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. n. 19/99 con specifico riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 8.

ART. 13 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Il territorio comunale è suddiviso in zone individuate nella cartografia così classificate:

- aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili:
  - R1 aree di interesse storico-artistico- ambientale;
  - R2 aree di vecchio impianto di interesse ambientale;
  - R3 complessi privi di interesse storico artistico ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia;
  - R4 aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o parzialmente residua;
  - R5 aree di completamento;
  - R6 aree di nuovo impianto;
- aree a prevalente destinazione terziaria:
  - T aree per insediamenti terziari;
- aree a prevalente destinazione produttiva:
  - P1 aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento;
  - P2 aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
  - PE aree per attività estrattiva;
- aree agricole:
  - E aree agricole produttive;
  - E1 aree agricole di tutela;
  - E1.1 aree agricole di tutela inedificabili;
  - AR annucleamenti rurali

- IDC aree per distributori di carburanti
- aree a verde privato;
- aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale (SP);
- aree per impianti e servizi speciali di interesse locale e/o territoriale (G);
- aree per viabilità e relative infrastrutture.

ART. 14 - R - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:

- categoria a), comma 1, art. 12 precedente;
- categoria b_1), comma 1, art. 12 precedente;

  con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute per tipologia e dimensione nocive o moleste; nelle aree residenziali di completamento (R5) e di nuovo impianto (R6) le attività artigianali ammesse sono limitate all'artigianato di servizio che può essere ospitato in strutture edilizie assimilabili a quelle residenziali;
- categoria c), comma 1, art. 12 precedente;
- categoria d_1), comma 1, art. 12 precedente;
- categoria e), comma 1, art. 12 precedente;
- attrezzature e servizi pubblici di livello comunale; impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale.

2 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché ai permessi di costruire ed alle dichiarazioni di inizio attività devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito titolo abilitativo, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente (mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari inferiori a 700 mc, come normato all'art. 8 precedente).

ART. 15 - R1 - AREE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.

1 Le zone R1 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 14 precedente.

4 Nelle tavole di piano in scala 1:1000 il P.R.G. individua 6 gruppi di edifici :

- gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
- gruppo II: edifici di pregio architettonico;
- gruppo III: edifici di interesse ambientale – documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari);
- gruppo IV: edifici privi di particolare pregio;
- gruppo V: edifici in gravi condizioni di degrado;
- gruppo VI: edifici oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale

Per ciascun gruppo si individua il tipo di intervento ammesso secondo la tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		INTERVENTO AMMESSO
I	edifici di pregio storico-artistico	R.S.
II	edifici di pregio architettonico	R.C.
III	edifici di interesse ambientale-documentale (compresi edifici oggetto di intervento recente compatibile con i caratteri originari)	R.P.

IV	edifici privi di particolare pregio	R.T.
V	edifici in gravi condizioni di degrado	S.E.
VI	edifici oggetto di recente costruzione e/o di intervento in contrasto ambientale	RIQ/S.E.

R.S. = restauro conservativo o restauro scientifico
R.C. = risanamento conservativo
R.P. = ristrutturazione edilizia interna o parziale
R.T. = ristrutturazione edilizia totale
RIQ = ristrutturazione per la riqualificazione architettonico edilizia
S.E. = sostituzione edilizia

5 Gli interventi della precedente tabella sono integrati dalle specificazioni che seguono.

5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.

5.2 È sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi previsti - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 5 con i commi precedenti a quello che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..

5.3 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica in ogni caso l'obbligo di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.
Ove ammessa, la sostituzione edilizia (S.E.) è realizzabile con impiego del volume preesistente, fatto salvo quanto consentito al comma 5.5 seguente.

5.4 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale mediante gli interventi previsti; il conseguente incremento di Sul è in questi casi sempre ammesso. Si richiama in proposito la L.R. 21/98.

5.5 Con esclusione degli edifici appartenenti ai gruppi I, II e III, è ammessa, per documentate esigenze igienico-funzionali, nell'ambito degli interventi assentiti, la realizzazione di modesti incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti. Gli incrementi in questione possono anche essere utilizzati per realizzare un modesto adeguamento dell'altezza del fabbricato nella misura massima di 60 cm.

5.6 Gli elementi di interesse architettonico-ambientale individuati in cartografia debbono essere, in caso di intervento, oggetto di manutenzione e restauro finalizzati al loro ripristino ed alla loro rigorosa conservazione.

6 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali definiti dalla trama viaria e dalle relative cortine edilizie.

7 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse preferibilmente interrate, a norma dell'art. 34 seguente, al servizio dell'edificazione esistente nella zona che ne sia priva e che non possano essere recuperate entro costruzioni preesistenti, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrasti con la realtà ambientale circostante non comprometta la percezione dei beni culturali vincolati, degli elementi di interesse architettonico ambientale, degli edifici dei gruppi I e II e non siano eliminati o ridotti giardini, parchi ed aree verdi esistenti.

8 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.

9 Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17**,** comma 7, della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.

10 La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12' comma del presente articolo.

11 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.

12 Per gli immobili sottoposti alle prescrizioni di cui alla parte seconda del Decreto Legislativo n. 42/2004 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo o scientifico (R.S.).
Il parere della competente Soprintendenza si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.
Per gli immobili di cui al presente comma vedasi anche gli articoli 39 e 41 seguenti.

13 Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo, ed in particolare gli interventi di ristrutturazione debbono essere supportati da una attenta progettazione e debbono garantire la realizzazione di un prodotto edilizio che si inserisca correttamente nel contesto locale nel pieno rispetto delle caratteristiche e dei materiali degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale esistenti.

ART. 16 - R2 - AREE DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE

1 Le zone R2 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici.

2 Negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi individuati in cartografia o, in loro assenza, quelli ammessi per il gruppo di edifici IV della tabella di cui all'art. 15 precedente.

3 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

4 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 14 precedente.

5 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche.

6 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.

7 Si richiamano in quanto applicabili i commi 5.1, 5.4, 5.5, 5.6, 7 dell'art. 15 precedente.

ART. 17 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO AMBIENTALE CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

1 Le zone R3 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti complessi di vecchia e recente edificazione privi di interesse storico-artistico-ambientale in situazione di inutilizzo e/o degrado che richiedono interventi di sostituzione edilizia.

2 Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante S.U.E. o secondo quanto disposto nelle relative tabelle di zona e nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art. 14 precedente.

3 In assenza di S.U.E. sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78.

ART. 18 - R4 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O PARZIALMENTE RESIDUA

1 Le zone R4 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali possibilità di saturazione.

2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 14 precedente.

3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante modalità attuativa diretta, e si applicano le prescrizioni che seguono salvo quando espressamente disposto in diverso modo mediante norma specifica o parametro contenuto nella tabella di zona:

a) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale e totale, come definiti nelle presenti N. di A.
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti, senza verifica di indici edificatori e rapporto di copertura, incrementi volumetrici mediante ampliamento e sopraelevazione di edifici uni o bifamiliari che non eccedano il 20% del volume esistente e comunque un limite massimo di 300 mc complessivi; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono la percentuale predetta.
Nel caso in cui l'incremento volumetrico sia utilizzato mediante sopraelevazione, questa non dovrà comportare un'altezza eccedente m. 8,50.
All'interno di quanto ammesso nella presente lettera a) è pure consentito, in caso di presenza di terrazzi o coperture piane che richiedano per esigenze tecniche la loro protezione, la realizzazione di nuove coperture anche mediante la prosecuzione delle attigue esistenti ancorchè eccedenti l'altezza precedentemente disciplinata; l'eventuale chiusura dello spazio definito dalla nuova copertura dovrà comunque essere conforme a quanto disciplinato nel 2° paragrafo della presente lettera a). La realizzazione di tali nuove coperture naturalmente potrà avvenire nel filo di costruzione sottostante esistente senza rispettare i distacchi dalla viabilità come previsto dall'art.31, comma 4, lett. d.

b) sostituzione edilizia (S.E.) come definita nelle presenti N. di A.
Per gli interventi di S.E. si applicano le seguenti limitazioni:
- qualora la S.E. riguardi immobili a destinazione prevalentemente residenziale si ammette la ricostruzione di un volume non superiore a quello esistente o comunque di un volume pari a quello derivante dall'applicazione della lettera c) seguente se l'esistente risulta inferiore ad esso;

- qualora la S.E. riguardi immobili a destinazione prevalentemente diversa da quella residenziale (agricola, commerciale, produttiva, altro) si ammette la ricostruzione di un volume non superiore a quello assentito alla lettera c) seguente se il volume esistente risulta ad esso inferiore; se invece il volume esistente è superiore a quello realizzabile applicando la lettera c) si ammette la ricostruzione di un volume massimo pari a 1,5 volte applicando la densità fondiaria di cui alla lettera c) seguente; in tal caso comunque il volume ricostruito non potrà in ogni modo essere superiore a quello preesistente.

L'Amministrazione Comunale, procedendo ai sensi del c. 2, art. 6 precedente, può assoggettare l'intervento di sostituzione edilizia a S.U.E. nel caso in cui ciò sia ritenuto necessario in relazione al contesto edilizio ed infrastrutturale esistente. E' in ogni caso obbligatorio assoggettare gli interventi di sostituzione edilizia a S.U.E. quando si verifichi anche uno solo dei seguenti casi:

- l'intervento di sostituzione edilizia comporta la demolizione di fabbricati non residenziali e la loro riconversione alla destinazione residenziale con la realizzazione di più di due edifici;
- la sostituzione edilizia riguarda un'area di intervento avente superficie superiore a 3.000 mq. o una volumetria superiore a 2.000 mc.

c) nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria prevista indicata nelle singole tabelle di zona; gli interventi in questione sono assoggettati dall'Amministrazione Comunale, procedendosi ai sensi del c. 2, art. 6 precedente, a S.U.E. quando si verifichi anche uno solo dei seguenti casi:
   - quando la nuova costruzione produce la realizzazione di più di due edifici;
   - quando la nuova costruzione riguarda una volumetria superiore a 2.000 mc.

Per gli interventi di sostituzione edilizia di cui alla lett. b) e di nuova costruzione di cui alla lett. c) è prescritto il rispetto del rapporto di copertura non superiore al 50% e di una altezza massima non superiore a m 8,50; in sede i S.U.E. si applica inoltre quanto previsto al comma 4.3 dell'art. 6 precedente.

Ai fini della determinazione della superficie fondiaria cui applicare la densità fondiaria ammessa, non si possono conteggiare i sedimi delle strade private topograficamente individuate in cartografia ancorchè coperte dal retino che contraddistingue la zona urbanistica.

4 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 20% della S.U.L. esistente, che non implichino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50% e nel rispetto dell'altezza massima di m. 8,50 o delle esistenti, se superiori.

5 Gli interventi di incremento volumetrico di cui alla lettera a) del comma 3 e quelli di ampliamento di cui al comma 4 sono consentiti una-tantum.

Nelle aree di cui al presente articolo non si forniscono prescrizioni in ordine al numero di piani in progetto.

6 Si richiama ai fini dell'applicazione del presente articolo il comma 3 dell'art. 9 precedente.

ART. 19 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO E R6 – AREE DI NUOVO IMPIANTO

1 Le zone R5, di completamento, sono quelle più direttamente connesse al tessuto edificato esistente, totalmente o parzialmente urbanizzate nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
La classificazione di P.R.G. non qualifica l'area in questione ai fini di cui al comma 5 dell'art. 85 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. in quanto l'effettiva esistenza della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere accertata caso per caso.

2 Le zone R6, di nuovo impianto, sono quelle inedificate più marginali o esterne al tessuto edificato esistente in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

3 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 14.

4 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto.
Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 20 - T - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1 Nelle zone a prevalente destinazione terziaria gli usi ammessi sono disciplinati singolarmente per ciascuna area.

In ogni zona, oltre agli usi specificamente attribuiti, sono comunque sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- residenza del proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 200 mq di Sul e con un massimo di due alloggi per ogni attività insediata o insediandа nel rispetto delle quantità edificatorie assegnate;
- attrezzature e impianti pubblici.

2 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale Sul a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto a cura e spese del richiedente che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali di nuova realizzazione a servizio dell'attività principale.

3 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

ART. 21 - T - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI: INTERVENTI AMMESSI

1 Nelle aree T, secondo le articolazioni di cui agli artt. 13 e 20 precedente, sono ammessi:

a) mediante intervento diretto e senza verifica di parametri edilizi ed urbanistici, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti esistenti;

b) gli interventi di ampliamento di Sul e Rc di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici e delle modalità attuative fissati nelle relative tabelle di zona.

Per gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E., ed in loro assenza, è tuttavia ammessa la possibilità di realizzare, mediante intervento diretto, l'incremento di Sul ed Rc pari al 20% dell'esistente, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona

2 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

ART. 22 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.

1 Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alla categoria b), e c_{10}, comma 1, art. 12 precedente.
Sono inoltre ammessi usi commerciali, limitatamente alle sottocategorie c_1, c_2, c_3, c_{11}, comma 1, art. 12 precedente per le singole aree annotate specificatamente nelle tabelle di zona, richiamandosi comunque per quanto concerne il commercio al dettaglio l'art. 43 successivo.

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 200 mq di Sul e con un massimo di due alloggi per ogni attività insediata o insedianda, nel rispetto delle quantità edificatorie assegnate;
- attrezzature e impianti pubblici.

2 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale Sul a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali di nuova realizzazione a servizio dell'attività principale.

3 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

ART. 23 - P1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO E P2 – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO: INTERVENTI AMMESSI

1 Le zone P1 e P2 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati dal Piano nella loro ubicazione, da completare (P1) e le aree di nuovo impianto (P2).

2 Nelle aree P1 di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto e senza verifica di parametri edilizi ed urbanistici, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti esistenti per tali interventi dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi.

Gli interventi di ampliamento di Sul e Rc, di nuova costruzione e di sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona**; per tali interventi dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi**.

3 Nelle aree P2 gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei parametri fissati nelle tabelle di zona ed alla previa formazione di S.U.E. ove previsto; per gli interventi previsti dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi.

4 Per eventuali edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E., ed in loro assenza, è tuttavia ammessa la possibilità di realizzare, mediante intervento diretto, l'incremento di Sul ed Rc pari al 20% dell'esistente, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona; per gli incrementi previsti dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi.

5 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

6 L'eventuale monetizzazione di aree per spazi pubblici al servizio di insediamenti produttivi è applicabile solo ed esclusivamente alla eventuale parte eccedente i minimi di legge.

ART. 24 - PE - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA

1. Le zone PE sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalità di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.

2. Per le zone PE ricadenti nel Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po si richiamano le convenzioni stipulate tra il Comune, l'Ente di Gestione del Sistema delle Aree Protette e le ditte esercenti l'attività estrattiva (vedasi anche art. 44).

ART. 25 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
   a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale rurale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
   a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;
   a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, cantina etc.

   Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento del volume abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 20%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

   Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:
   - qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
   - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

c) quelli previsti nel comma 8° successivo.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq
- terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc 0,01 x mq
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.: mc 0,001 x mq

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 7° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.
Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 750 mc ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame.

4.1 Nuove costruzioni ed ampliamenti di locali per allevamento e ricovero di animali, fatto salvo il c. 4.5 successivo, dovranno inoltre rispettare:

a) dai confini di aree a destinazione residenziale del capoluogo: m. 500 per allevamenti di suini, sanati e avicunicoli;
   m. 300 per altri tipi di allevamento;
b) dai confini di aree residenziali delle frazioni (zona S. Martino e Paschero): m. 300 per allevamenti di suini, sanati e avicunicoli; m. 150 per altri tipi di allevamento;
c) da abitazioni di terzi in zona agricola: m. 80 per allevamenti di suini, sanati e avicunicoli; m. 40 per altri tipi di allevamento;
d) dall'abitazione del proprietario e/o conduttore: m. 20.

La distanza di cui alla lettera c) da abitazioni di terzi è riducibile con accordo scritto tra le parti, fino ad un minimo di m 20.

4.2 Le concimaie e le vasche per raccolta deiezioni e liquami qualora costruite contestualmente ad una nuova stalla devono rispettare le varie distanze previste nel precedente comma 4.1 per i rispettivi tipi di allevamento, fatta eccezione per l'abitazione del proprietario e/o conduttore rispetto alla quale devono distare almeno 25 m.
Nel caso in cui concimaie e vasche per raccolta deiezioni e liquami siano invece realizzate al servizio di stalle già esistenti dovranno essere localizzate o all'interno della stessa stalla o, se all'esterno, in modo da procurare il minimo impatto possibile rispetto agli insediamenti vicini, anche adottando opportune soluzioni (barriere, copertura, etc.), e comunque dovranno distare almeno 25 m. dall'abitazione del proprietario e/o conduttore e 50 m. da abitazioni altrui, riducibile a 25 m. con accordo tra le parti.

4.3 Non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 360 q.li.

In caso di allevamenti già eccedenti le suddette quantità sono ammessi aumenti di carico di bestiame in misura non superiore al 10%, semprechè si rispetti il comma 4.4 seguente.

4.4 Caratteristiche e modalità di asservimento dei terreni ai fini dello spandimento dei liquami sono definite dalla relativa autorizzazione provinciale e seguono le vigenti disposizioni in materia.

4.5 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato in modo da non ridurre i distacchi già esistenti;
- qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno:
  - a m. 80 e 40, rispettivamente per suini, sanati, avicunicoli, e altri tipi di allevamento, in caso di ampliamento mediante corpi separati;
  - a m. 40 e 20, rispettivamente per suini, sanati, avicunicoli, e altri tipi di allevamento, in caso di ampliamento in aderenza alla stalla esistente;

  dovrà inoltre essere dimostrata la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento etc…);

- l'ampliamento non dovrà comportare un aumento di carico di bestiame superiore al 10% se trattasi di allevamento di suini, sanati e avicunicoli o al 20% se trattasi di altri tipi di allevamento. L'ampliamento in caso di allevamenti di suini, sanati o avicunicoli è ammesso solo quando questi ultimi siano di dimensioni inferiori a quelle contemplate nel comma 4.3 precedente. Qualora invece gli allevamenti di suini, sanati ed avicunicoli eccedano i limiti contemplati al comma 4.3 precedente, l'ampliamento è ammesso nella misura del 5%. Si richiama il rispetto del comma 4.4.

Nel caso in cui l'ampliamento sia connesso al dovuto rispetto di nuove leggi o norme di settore senza tuttavia determinare un aumento del carico di bestiame esistente, esso è ammesso anche a distanze inferiori di quelle di cui alle lettere a), b) e c) del comma 4.1 precedente, rispettando in ogni caso un distacco di m. 40 per suini, sanati e avicunicoli e di m. 20 per altri tipi di allevamento.

4.6 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km 15 dal centro aziendale.

5 Il rapporto di copertura della superficie del fondo (particella o insieme di particelle contermini) su cui insistono le costruzioni della residenza rurale e di servizio dell'attività agricola non può superare 1/3; in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea e le serre di cui al comma 6.1 seguente.
L'altezza massima delle nuove costruzioni non dovrà superare:
– m. 7,5 per i fabbricati ad uso abitativo;
– m. 8,5 per altri fabbricati di servizio.
Si ammettono altezze superiori, da contenere nei limiti documentati come strettamente necessari, per strutture ed impianti tecnologici.

6 Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo:

- Vacche.....5,00
- Vitelli scolostrati.....0,50
- Vitelli (fino a 6 mesi).....1,00
- Vitelli sanati (6 - 12 mesi) 1,30
- Vitelli con più di 1 anno:
  - macello.....3,80
  - allevamento.....3,00
- Vitelli con più di 2 anni:
  - macello.....4,80

- allevamento 4,00
- Tori e torelli da riproduzione 5,00
- Verri 2,00
- Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.:

  per ogni scrofa presente in ciclo.....2,50
- Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50:

  per ogni scrofa presente in ciclo.....3,50
- Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120:

  per ogni scrofa presente in ciclo.....6,70
- Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.:

  per ogni scrofa presente in ciclo.....10,80
- Allevamenti con sola fase di ingrasso:

  per ogni capo presente 0,80
- Allevamenti di suinetti di peso variabile

  da 10 a 50 kg. 0,30
- Ovini 0,40
- Caprini.....0,30
- Equini 4,00
- Polli da carne..... 1,00 (x 100 capi)
- Galline ovaiole ..... 1,80 (x 100 capi)
- Altri volatili e conigli..... 1,50 (x 100 capi)

6.1 La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq 250 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a m 2,20 e le serre.

6.2 La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso:
superficie utile lorda di porcilaia mq 2,40/q.le;

b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli:

superficie utile lorda di porcilaia mq 3,90/q.le;

c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso:
superficie utile lorda di porcilaia mq 1,60/q.le;

d) stalle bovini a stabulazione fissa:
superficie utile lorda mq 2,00/q.le;

e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette:
superficie utile lorda mq 2,00/q.le;

f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
superficie utile lorda mq 1,20/q.le;

g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:
superficie utile lorda mq 1,60/q.le;

h) allevamenti avicunicoli:
superficie utile lorda mq 11/q.le;

i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate.

Oltre alle suddette superfici attribuite alle stalle sono consentiti locali per infermeria, quarantena e simili nella misura massima del 15% della superficie della stalla.

Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

7 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

a) agli imprenditori agricoli professionali (IAP) ai sensi dei D. lgs. nr. 99/04 e 101/05;

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 (part-time) ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i requisiti delle varie figure professionali si richiamano le istruzioni approvate con D.G.R. 107-1659 del 28.11.05.
Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo semprechè si documenti la presenza di una azienda agricola secondo i parametri del secondo capoverso del comma 3 precedente.

8 Nelle aree di cui al presente articolo, ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo, a

prescindere dalle qualifiche e dalla verifica dei parametri precedentemente richiamati nel presente articolo, è infine ammesso:

- quanto previsto nell'art. 28 e nell'art. 33 seguente per i fabbricati dismessi dall'uso agricolo e per quelli a destinazione extra-agricola;
- la costruzione di piccoli fabbricati a servizio di un fondo coltivato semprechè di Sc non superiore a mq. 30, h non superiore a m 2,50 misurata alla gronda e realizzati con disegno e materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale;
- l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi nè inquinanti;
- la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti secondo quanto previsto all'art. 30 successivo

9 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

10 Sono vincolati all'uso agricolo, a norma del Piano Territoriale Regionale, i terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano che in data 31.12.2005 non erano individuati dal P.R.G. allora vigente con destinazione residenziale e/o produttiva.
Per le aree appartenenti ai tenimenti dell'Ordine Mauriziano, individuate nell'allegato C delle norme di attuazione del P.P.R. adottato, si richiamano le prescrizioni del comma 11, art.33 delle norme richiamate per quanto applicabili a termini di legge.

ART. 26 - E1 – E1.1 AREE AGRICOLE DI TUTELA

1 Le aree individuate come aree E1, sono finalizzate alla tutela di zone agricole sensibili per ragioni paesistico-ambientali, fisico-ambientali e/o per assicurare tra insediamenti esistenti o previsti e le aree agricole produttive idonee fasce di filtro.

2 Le aree E1 sono equiparate alle zone E e sono utilizzabili ai fini del vincolo per l'edificazione rurale; possono comprendere al loro interno anche aree di cui ai successivi articoli per le quali si applicano le rispettive norme.

3 Nelle aree E1 sono consentiti gli interventi di cui alla lettera a), 2° comma del precedente art. 25, in funzione di aziende agricole esistenti (in E1 o in zone immediatamente limitrofe).
La costruzione in funzione di nuove aziende agricole, utilizzando gli stessi parametri delle zone E, è ammessa esclusivamente in caso di dimostrata impossibilità od inopportunità di localizzazione alternativa, accertata dalla Commissione Agricola comunale.
Per gli edifici per i quali viene meno, per cessazione, l'attività agricola e per gli edifici a destinazione extra-agricola, si ammettono gli interventi previsti nell'art. 33 seguente; si richiama inoltre in quanto applicabile l'art. 28.

4 All'interno delle zone E1 è individuata una sottozona E1.1 costituita interamente da aree inedificate a contorno dell'Abazia di Staffarda. Su tali aree E1.1 per ragioni di salvaguardia e valorizzazione del bene culturale esistente, sono ammesse esclusivamente le normali pratiche culturali agricole, gli interventi manutentivi e di nuova costruzione degli elementi infrastrutturali, escludendosi nuove costruzioni per ogni diversa destinazione.

5 Gli interventi edilizi all'interno delle zone di cui al presente articolo devono essere finalizzati ad una rigorosa qualità architettonica degli immobili ed ambientale delle relative aree di pertinenza mediante impiego di tipologie e materiali coerenti con le preesistenze ed il contesto in cui si opera.
Si richiamano le prescrizioni dell'art. 32 del vigente Regolamento edilizio ed in particolare quanto ivi disposto al comma 7 in ordine alle costruzioni a tipologia di capannone.

ART. 27 - AR - ANNUCLEAMENTI RURALI

1 Il P.R.G. individua come annucleamenti rurali le borgate in cui, assieme alla residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.
In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture per l'agricoltura, per i quali si richiamano le norme dell'art. 25 precedente) sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (categoria a, comma 1, art. 12);
- commercio al dettaglio per il quale si richiama il successivo art. 40 (categorie c_1, comma 1, art. 12);
- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande (categoria c_3, comma 1, art. 12);
- attività artigianali (categoria b1, comma 1, art. 12) con esclusione di quelle di produzione ritenute per tipologia e dimensione nocive o moleste.

2 Per gli edifici esistenti e non più utilizzati per l'agricoltura sono ammessi, senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse; 25 mq sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.
Nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente per i soggetti di cui al 7° comma dell'art. 25 precedente.

ART. 28 - SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE

1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale al servizio di insediamenti residenziali, terziari e produttivi.

2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.

3 Le aree destinate a servizi pubblici, fatto salvo quanto espressamente richiamato per la singola zona appositamente disciplinata nel successivo art. 44, sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore.
Ove gli interventi ricadano in centro storico, gli stessi debbono integrarsi correttamente nel loro contesto mediante impiego di tipologie e materiali adeguati.

4 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., lettere a), b), c), d), e), f), g), s), t), u), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore**,** la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio e non interagisca negativamente con altre previsioni urbanistiche.
Gli impianti tecnologici quali cabine ENEL, centrali telefoniche e simili, possono essere autorizzati senza l'osservanza dei parametri edilizi e urbanistici fissati per le aree in cui devono essere realizzati, salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza e fatti salvi eventuali arretramenti prescritti dalle norme di settore:

a) 10 metri di distanza da pareti finestrate di edifici residenziali esistenti;

b) 5 metri di distanza dai confini dell'area di proprietà dell'Ente o a questo concessa in assegnazione fatta salva riduzione con accordo tra le parti;

5 A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e semprechè non in contrasto con normative vigenti, è ammessa nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di chioschi per somministrazione di alimenti e bevande od edicole nei limiti di 30 mq di superficie coperta.

6 La progettazione delle aree a servizi con destinazione a verde attrezzato conseguente all'attuazione di SUE dovrà essere integrata e corredata da uno specifico studio

agronomico per individuare criteri e modalità esecutivi, finalizzati a conferire la massima naturalità alle aree interessate coerentemente ai caratteri ambientali locali.

7 Si richiamano in quanto applicabili i disposti contenuti ai commi 3 e successivi del precedente art. 6.

8 Alle stesse condizioni previste nel comma 4 precedente possono essere realizzate centraline idroelettriche, subordinatamente, oltre al rispetto della normativa di settore, alla individuazione e realizzazione di tutti gli accorgimenti atti a minimizzare l'impatto ambientale e visivo derivante dalle stesse. In particolare il fabbricato che ospita gli impianti tecnici dovrà essere realizzato con materiali tradizionali locali in modo da inserirsi convenientemente nel sito.
La Sul ammessa è quella derivante dalle strette esigenze tecniche e comunque non potrà eccedere 250 mq.

ART. 29 - G - AREE PER IMPIANTI, E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE LOCALE E/O TERRITORIALE

1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.

2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare ove non diversamente disposto, mediante intervento diretto.

3 Per gli impianti Enel, Telecom, gas e simili si richiama il comma 4 dell'art. 28 precedente.

4 Sull'area G1.1 (Monastero Romite ordine di S. Ambrogio), fatta salva la disciplina di cui agli artt. 39 e 41 seguenti per gli immobili vincolati, sono ammessi interventi di completamento, mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti limiti:
- SUL supplementare massima realizzabile pari al 50% di quella esistente;
- nr. 2 piani fuori terra ed h. max pari a m. 7,50;
- impiego di tipologie e materiali coerenti con la preesistenza.

5 Sull'area G1.2 (Monastero Ortodosso) sono ammessi interventi di completamento nel rispetto dei seguenti limiti:
- SUL supplementare massima realizzabile pari al 50% di quella esistente;
- nr. 2 piani fuori terra ed h. max pari a m. 7,50;
- impiego di tipologie e materiali coerenti con la preesistenza e la zona di intervento.

6 Sull'area contrassegnata con la sigla G8.1 (Strada vicinale delle Sanaude e Bastie Viassola di San Firmino) è ammessa la realizzazione di un deposito temporaneo di materiale inerte di cava fatte salve le vigenti disposizioni regionali in materia. Il titolo abilitativo è subordinato alla stipula di convenzione che determini modalità e tempi di utilizzo dell'area, e garantisca la riconversione ad uso agricolo nonché la rinaturazione della stessa alla data di cessazione delle attività di deposito. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alle seguenti prescrizioni:

- deve essere sottoposta a procedure di valutazione di incidenza ai sensi dell'art.5 del DPR n.357 del 08-09-1997 e s.m.i. e dell'art.19 della L.R. n. 19 del 29-06-2009 e s.m.i., verso l'area naturale di interesse sovracomunale che confinante (SIC IT116009 "Confluenza Po - Bronda")
- dove essere prodotto un rilievo topografico e fotografico dell'area ante intervento;
- deve essere conservata l'eventuale rete irrigua esistente;
- deve essere realizzata una "fascia filtro" a confine della proprietà, costituita da cortina verde piantumata con funzione di schermo visivo, di barriera acustica e protezione da polveri prodotte dalla movimentazione del materiale, a tutela dell'area agricola, delle aree a naturalità residua e del miglioramento della connettività ecologica (SIC IT116009 "Confluenza Po - Bronda");
- sarà a carico dei soggetti attuatori il mantenimento della viabilità veicolare di accesso;
- la recinzione è permessa solo se consente la permeabilità della stessa da parte della fauna minore
- il titolo abilitativo dovrà fissare un periodo massimo di 5 anni non rinnovabili per lo svolgimento dell'attività di deposito temporaneo di materiali di cava.
- L'illuminazione dell'area è ammessa solo con strutture di limitata altezza e con tecnologia a LED o UV (lampade a vapori di sodio), provvisti di ottica direzionale ad effetto "cut-off"
- Il suolo agrario derivante dallo scotico dovrà essere accantonato per essere riutilizzato per il successivo recupero dell'area. Gli accumuli temporanei del terreno vegetale non dovranno superare l'altezza di m.3 ed avere pendenza atta a garantirne la stabilità.
- L'altezza del materiale di cava depositato dovrà essere contenuto in modo tale da non modificare le visuali dall'adiacente percorso di fruizione individuato dal PRGC.
- Il deposito temporaneo deve essere riservato ai soli inerti di cava, sono esclusi tutti i materiali classificabili come rifiuto ai sensi della normativa vigente (D.lgs152/2006).

ART. 30 - IDC - AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTI.

1. Nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - se ammessi dalle disposizioni della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8 - potranno essere localizzati nelle aree contraddistinte con la sigla IDC, in aree ove è consentita la corrispondente destinazione ed anche nelle fasce di rispetto della viabilità delle aree agricole E; potranno, in tal caso, eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.

2. Oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura ….), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusione previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazione del caso - le seguenti destinazioni:
   a) piccole officine di riparazione veicoli
   b) lavaggi auto
   c) servizi igienici
   d) posto telefonico pubblico
   e) vendita accessori auto
   f) giornali e tabacchi
   g) mini ristorazione

3. La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Legge Regionale 23.04.1999 n. 8.

4. Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq. 100 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.

5. Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

6. Sono fatte salve:
   - le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc…, nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;
   - le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8, poichè da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

7. L'ampliamento delle aree IDC "di distribuzione" di carburante, dovrà essere attuato utilizzando gli accessi esistenti da strada pubblica. Tali accessi potranno essere opportunamente ricollocati previo assenso dell'ente proprietario della strada.

8. Nelle aree IDC, le nuove edificazioni dovranno osservare un arretramento dal confine stradale pari a mt. 10.

ART. 31 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE RELATIVE.

1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità pubblica e di uso pubblico esistente e in progetto.

2 Il tracciato viario in progetto può subire, in sede attuativa, limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G.
Le porzioni di area destinate alla viabilità e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente capoverso, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.
Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.

2.1 Le strade pubbliche o di uso pubblico, ai sensi del 1° comma dell'art. 13 del D. Lgs. 285/92 (Nuovo codice della strada) e del successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 5/11/2001 dovranno essere conformi alle seguenti caratteristiche dimensionali.
Ambito Urbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m 9,50 comprensivi di corsia da m 2,75, banchina in destra da m 0,50 e marciapiede da m 1,50 per ogni senso di marcia. Nel caso di strada a senso unico con una sola corsia la larghezza complessiva della corsia più le banchine non deve essere inferiore a m 5,50 incrementando la corsia sino ad un massimo di m 3,75 e riportando la differenza sulla banchina in destra.
Ambito Extraurbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m 8,50 comprensivi di corsia da m 3,25, banchina in destra da m 1,00, per ogni senso di marcia. Nel caso di strada percorsa da categorie di traffico di cui ai numeri 7, 8, 9, 10 e 11 della tabella 3.2.c del Decreto 5/11/2001 (autobus, autocarri, autotreni, macchine operatrici e veicoli su rotaia) la larghezza minima della carreggiata dovrà essere pari a m 9,00 comprensivi di corsia da m 3,50 e banchina in destra da m 1,00 per ogni senso di marcia.
Eventuali riduzioni rispetto alle dimensioni precedenti possono essere autorizzate nel caso di completamenti di strade esistenti o qualora lo stato di fatto imponga la salvaguardia di edifici od opere preesistenti.

3 Nelle aree destinate all'attività agricola - E, E1 - gli interventi di nuova costruzione devono rispettare ai sensi del D.M. 01/04/1968 n. 1404, le seguenti distanze minime dal ciglio stradale:

- m 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m 10,50;
- m 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m 10,50;
- m 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni si richiama l'art. 5 del D.M. 1404/68.

3.1 L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal confine delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a m 3.
Le recinzioni realizzate con siepi vive o morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm, di altezza complessiva non superiore a m 1,00, possono essere realizzate ad una distanza di m 1 dal confine stradale.

3.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 lettere a), b), c), d), e), del R.E.; quando non riguardino aree asservite ad un fabbricato, ma fondi agricoli liberi, potranno essere realizzate secondo la tipologia prevista alle lettere d) ed e) del 3° comma dell'art. 52 richiamato.

4 In tutte le altre parti del territorio comunale diverse dalle zone agricole, l'arretramento della nuova costruzione dal ciglio stradale è definito in sede di rilascio dell'atto abilitativo, nel rispetto di quanto segue:

a. aree prospicienti strade provinciali esterne al concentrico: m 10;
b. aree con prescrizione individuata nelle tavole di progetto: misura indicata graficamente;
c. aree di nuovo impianto diverse da quelle di cui alla lettera a.: m. 6;
d. in tutti gli altri casi, fatto salvo il rispetto di allineamenti già esistenti ove l'Amministrazione ritenga opportuno conservarli per ragioni di omogeneità e continuità del tessuto edificato: m 5.

4.1 Nelle aree di cui al precedente comma 4, l'esecuzione di recinzioni, fatte salve diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà rispettare un distacco minimo dal confine stradale pari a m 1,50.

4.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E. secondo le seguenti tipologie:

- nelle aree residenziali e terziarie: tipologie di cui alle lettere a), b), c), d), e) del 3° c., art. 52 richiamato;
- nelle aree produttive: verso spazi pubblici, tipologia b); fra aree private, oltre alla precedente, anche la tipologia a) del 3° c., art. 52 richiamato.

5 I distacchi previsti nei commi precedenti dal ciglio stradale devono essere rispettati anche per nuove costruzioni completamente interrate.

6 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto, a prescindere dalla zona urbanistica in cui ricadono, sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori; impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici sono ammessi semprechè non comportino volumi edilizi fuori terra.

6.1 Gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto di cui al precedente 3° c., possono essere ampliati in misura non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche, purché l'ampliamento avvenga sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

7. Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione**,** approvati con D.Lgs. 285/92 e DPR 495/92 e s. m. che si intendono prevalenti ed integrative rispetto alle presenti norme, tenuto comunque conto del 5° c., art. 234 del codice.

8. Eventuali spostamenti della viabilità, all'interno della fascia di rispetto, non comportano variante allo SU vigente.

9. La rotatoria prevista all'incrocio tra le strade SP. 26 via Valle Po, SP. 26 via Martiniana Po e via Vecchia Valle potrà subire modificazioni dimensionali o di ubicazione che non costituiranno variante al PRGC Vigente se contenute all'interno della fascia di rispetto indicata sugli elaborati di piano, evitando, per quanto possibile, modifiche alle recinzioni dei lotti già edificati posti ad est della via Martiniana Po e via Vecchia Valle.

ART. 32 - FASCE DI RISPETTO

1 Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità normate al precedente art. 31, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.

2 Corsi d'acqua

2.1 Ai sensi del R.D. 523/04, art. 96, lett. f, si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle aree pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di m 10 in tutto il territorio comunale, da calcolarsi a partire dal ciglio superiore della sponda attuale; sono fatte salve distanze maggiori richiamate nei commi che seguono.

2.2 Le fasce di rispetto, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., di fiumi, torrenti e rii individuati appositamente nelle zone agricole sono fissate in mt. 15, fatte salve distanze maggiori richieste ai sensi dell'art. 38 seguente.
I corsi d'acqua per i quali si applica la presente disposizione sono quelli individuati topograficamente come "corsi d'acqua naturali o su sedime privato con regime idrologico" e "corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. 1775/33".

I distacchi suddetti non si applicano nelle zone extra-agricole perimetrale dal P.R.G. se difese da adeguate opere di protezione, nelle quali si applicano, ove ricorrano, i distacchi previsti dal R.D. 523/04 (m. 10) o quelli topograficamente individuati quando di valore maggiore.

2.3 Nel caso di corsi d'acqua privati minori non considerati a norma dei capoversi precedenti si applicano i distacchi dai confini previsti nell'art. 5 precedente.

2.4 Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al 3° comma, art. 29, L.R. 56/77 e succ. m. ed i.
Per gli edifici esistenti ricadenti nelle presenti fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative, o gli interventi di cui all'art. 38 successivo qualora più restrittivi.

2.5 Per gli specchi d'acqua (invasi irrigui, ex cave) non si applica l'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

3 Cimitero
Le fasce di rispetto dei Cimiteri sono pari a m 150 salvo riduzioni regolarmente ap-

provate e cartografate.
All'interno della zona di rispetto, non sono ammesse nuove costruzioni.
Si richiama il comma 5, art. 27, della L.R. 56/77 e succ. m. ed i., nonché, per gli edifici esistenti quanto ammesso dall'art. 28, L. 166/02.

4 Aree di salvaguardia verso opere di presa degli acquedotti, di pozzi e sorgenti (art.5 e 6 del D.P.R. 24.05.1988 n.236, D.lgs 11.05.1999 n.152, D.lgs 18.08.2000 n.258, D.Lgs 03.04.2006 n.152 art.94, L.R. 29.12.2000 n.61, D.P.G.R. 11.12.2006, n.15/R,)

4.1 In mancanza di definizione delle aree di salvaguardia ai sensi del 1° c., art. 94 del D. Lgs. 152/06 si applica una fascia di rispetto pari a 200 m di raggio, misurata a partire dal centro del punto di captazione e per essa si richiama quanto disposto dal c. 4 del citato art. 94. I terreni all'interno della fascia di rispetto sono inedificabili, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltroché la realizzazione di parcheggi pubblici e privati , di parchi pubblici anche attrezzati, di colture arboree industriali, di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi fatto salvo quanto disposto dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

4.2 Con la definizione delle aree di salvaguardia si applica una fascia di rispetto definita nelle tavole di P.R.G.C. ed articolata in:

4.2.1 Zona di tutela assoluta (ZTA) è costituita dall'area immediatamente circostante la captazione, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio a partire dal centro del punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie e recintata al fine di garantire l'integrità e l'efficienza delle relative opere.

4.2.2 Zona di rispetto costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta in essa non sono ammesse le attività elencante al comma 1 dell'articolo n.6 del Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n. 15/r recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano", essa è distinta in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata. Nella zona di rispetto ristretta (ZRR) sono anche vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate al comma 2 dell'articolo n.6 del Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n. 15/r recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano", Nella zona di rispetto allagata (ZRA) sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività di cui ai commi precedenti, sono consentite le attività di cui ai commi 3, 4, 5 dell'articolo n.6 del Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n. 15/r recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano".

5 Elettrodotti

Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui

al D.I. 16/01/1991 ed al D.P.C.M. 23/04/1992.

6 Impianto di depurazione
La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione è pari a m 100.

7 La esatta posizione delle infrastrutture e delle relative fasce di rispetto di cui al presente articolo deve essere oggetto di verifica sul terreno in sede di presentazione di permesso di costruire o di D.I.A.

ART. 33 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA

1 Negli edifici esistenti alla data di adozione preliminare del presente P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:

a) edifici a destinazione residenziale ricadenti in zone non residenziali: sono ammessi gli interventi previsti nella zona R4, limitatamente alla lettera a), comma 3, dell'art. 18 precedente; al servizio degli edifici in questione è ammessa la realizzazione di autorimesse e accessori a norma degli art. 34 e 35 successivi nel rispetto del rapporto di copertura massima del 40%;

b) edifici a destinazione produttiva, commerciale, terziaria, ricadenti in zona E, E1: sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della S.U.L. e comunque non superiore a 200 mq; l'ampliamento ammesso è subordinato ad atto unilaterale di impegno che garantisca il mantenimento, secondo apposito regolamento che definirà l'A.C., della unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate; per gli ampliamenti ammessi dovrà essere garantito il reperimento delle aree per servizi nella misura di legge;

c) fabbricati ad uso agricolo ricadenti in aree non agricole ed all'esterno di annucleamenti rurali: sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione; per i fabbricati o loro porzioni destinati a residenza rurale sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle singole aree normative;

d) gli edifici, con la precisazione appresso riportata, non contemplati nelle precedenti lettere, oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola, previa verifica della Commissione Agricola Comunale, ricadenti in zona agricola E, E1, possono essere recuperati per destinazione residenziale mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento di volume contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc sono comunque consentiti. Per adeguare le altezze interne e/o per esigenze di consolidamento statico è inoltre consentita una modesta soprelevazione contenuta in un massimo di cm. 60, fermo restando che le falde dovranno mantenere forma e pendenze originarie o essere ricondotte alle tipologie tradizionali locali se modificate in precedenza. In sede di recupero potrà sempre essere realizzato un alloggio; potranno essere realizzati due alloggi qualora sia già presente una residenza (ancorchè non più utilizzata); oltre le due unità residenziali è ammesso il numero di alloggi già preesistenti. Con le stesse modalità di intervento sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-ricettive, di somministrazione alimenti e bevande, artigianato artistico e di servizio qualora

esercitato direttamente dal titolare e suoi familiari e purchè tali attività risultino compatibili con le caratteristiche del fabbricato, con il contesto agricolo e la dotazione infrastrutturale esistente; sono inoltre ammesse destinazioni per servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.

Le norme di cui alla presente lettera non si applicano per le tipologie edilizie costituite da capannoni o altre strutture prefabbricate per i quali sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi e di ristrutturazione edilizia parziale, con obbligo di miglioramento delle condizioni estetiche e di inserimento ambientale, ed il riuso per destinazioni accessorie, qualora detti fabbricati siano al servizio di un immobile principale, oppure per rimessa, deposito, magazzino e simili.

2 Le quantità di ampliamento di cui al presente articolo sono concesse una-tantum.
In parziale deroga ai tipi di intervento previsti nei commi precedenti, qualora per una porzione di edificio si accerti e documenti, l'esistenza di una situazione di dissesto geologico o idraulico, se ne ammette la demolizione e la ricostruzione in diversa posizione, semprechè all'interno del lotto di pertinenza, a parità di volume, secondo disegno e materiali coerenti con la preesistenza.

ART. 34 - AUTORIMESSE

1 La costruzione di autorimesse a servizio di edifici esistenti o previsti e all'interno della loro area di pertinenza, è ammessa, in tutte le zone di P.R.G., fatto salvo ove ciò sia espressivamente vietato o limitato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

1.1 Nel caso in cui le autorimesse siano realizzate fuori terra ed isolate rispetto ad edifici esistenti:

- S.U.L. massima ammessa: mq. 50 ogni unità immobiliare;
- copertura a falde con pendenza massima del 40% ed altezza massima in gronda pari a m. 2,50;
- rapporto di copertura: come prescritto nelle singole zone;
- distacchi da fabbricati, viabilità e confini: come per la nuova costruzione.

1.2 Nel caso in cui le autorimesse siano realizzate al piano terra dell'edificio principale o in sua aderenza:

- S.U.L. massima ammessa: mq. 50 ogni unità immobiliare;
- altezza massima interna: m. 2,50;
- copertura, per la costruzione esterna ed aderente all'edificio principale: a falde o piana, in ragione del migliore inserimento architettonico-ambientale;
- superficie coperta massima realizzabile all'esterno della sagoma a terra dell'edificio principale: pari a quella dell'edificio principale;
- rapporto di copertura: come prescritto nelle singole zone;
- distacchi da fabbricati, viabilità e confini: come per la nuova costruzione.

1.3 Le autorimesse interrate sono ammesse senza verifica di parametri ed indici edilizi purchè la soletta di copertura, per le parti esterne rispetto all'ingombro del fabbricato principale, si trovi a livello non superiore della quota assoluta del terreno esistente e sia convenientemente sistemata a lastrico solare o a giardino.
In caso di terreno in pendenza non si considera ai fini dell'interramento la porzione strettamente indispensabile per l'accesso all'autorimessa.

2 La costruzione delle autorimesse di cui al 1° comma precedente è inoltre soggetta alle ulteriori seguenti limitazioni:

- nelle zone R1, R2 ed AR fermo restando quanto previsto nel comma 7 dell'art. 15 precedente, si ammettono le autorimesse fuori terra esclusivamente in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti; alle predette condizioni non è da verificarsi il rapporto di copertura richiamato nel 1° comma;
- nelle altre zone di P.R.G., diverse dalle R1, R2 ed AR è ammesso superare il

rapporto di copertura richiamato nel 1° comma, eccezionalmente, in caso di carenza, impraticabilità di soluzioni alternative e con vincolo di pertinenzialità ad unità abitative esistenti.

ART. 35 - ACCESSORI

1 E' ammessa, nelle zone di P.R.G., ad eccezione di quelle ove ciò sia espressamente vietato o limitato, come nell'area R1 del centro storico di cui al precedente Art. 15, la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, legnaia, ricovero attrezzi, riparo di forni, barbecue e simili, a servizio dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- S.U.L. massima: mq 10 per ogni area pertinenziale (per area pertinenziale si intende l'intera area annessa all'edificio anche se catastalmente suddivisa in più lotti o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all'entrata in vigore della presente norma);
- altezza massima: m 2,50 alla gronda;
- pendenza massima falde: 40%;
- rapporto di copertura, distacchi da confini e fabbricati, come per le autorimesse dell'art. 34 precedente.

Gli accessori esistenti che risultino per tipologia e materiali non coerenti con i caratteri ambientali esistenti debbono uniformarsi a quanto precedentemente previsto; qualora necessario questo può essere richiesto in occasione di interventi su edifici nelle cui aree di pertinenza siano presenti i manufatti di cui si tratta.

ART. 36 - OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

1 Sono vietati nuovi innesti diretti sulla viabilità principale quando sia possibile aprire o utilizzare un accesso sulla viabilità esistente di rango inferiore collegata con quella principale; il presente disposto prevale comunque su eventuali diverse disposizioni in contrasto contenute nell'art. 44 delle N. di A.

2 Gli accessi di aree di trasformazione urbanistico-edilizia sulla viabilità provinciale dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico Provinciale per definirne numero, posizione e caratteristiche anche eventualmente modificando quelli esistenti.

3 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazione, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali esistenti.

4 Le opere e gli interventi che riguardano la viabilità provinciale (incroci a raso, rotatorie e simili) sono da ritenersi indicativi e la loro progettazione esecutiva dovrà essere concordata con la Provincia.

ART. 37 - AREE A VERDE PRIVATO

1 Il P.R.G. individua come aree a verde privato le aree libere all'interno o in margine del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate inedificate per ragioni di inidoneità geotecnica, per tutela dei corpi idrici e/o per ragioni di carattere ambientale.

Dette aree non sono edificabili e su di esse sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato. Possono altresì essere utilizzate per consentire il transito veicolare a fabbricati attigui.

Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi colturali e manutentivi; possono essere eliminati, con obbligo di reintegrazione, solo in caso di comprovata necessità.

2 Nel caso in cui l'area individuata a verde privato risulti di pertinenza ad edifici esistenti, su di essa è consentita, fatte salve le prescrizioni di carattere geologico-tecnico, la realizzazione di autorimesse pertinenziali a norma dell'art. 34 precedente, purché assenti, non diversamente localizzabili e nei limiti strettamente richiesti dalla L. 122/89.

Nelle stesse aree di cui al presente comma è inoltre consentita la realizzazione degli accessori di cui all'art. 35 precedente nonché la sistemazione del suolo per gioco e sport a carattere privato, con esclusione però di strutture chiuse in elevazione.

ART. 38 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO

1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.

2 Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. nonchè alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e, per quanto non in contrasto, in relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole, valgono le seguenti prescrizioni:

2.1 Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti del P.R.G. senza particolari limitazioni dovute a condizioni di pericolosità geomorfologica ed idraulica; si richiama comunque il rispetto del D.M. 11.03.88 n.47.

2.2 Classe II

Nelle aree ricadenti nelle varie sottoclassi della classe II sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal P.R.G. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superarla. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

In particolare:

- nella Classe II_1 in relazione alla superficialità della falda freatica sono da evitarsi i piani interrati;
- nella Classe II_2 gli interventi sono consentiti previa verifica in sede di progettazione esecutiva dell'interazione opera/pendio attraverso una relazione geologica – geotecnica commisurata all'importanza di quanto realizzato;
- nella Classe II_3 definita a pericolosità medio – moderata dallo studio idraulico e per quelle soggette a possibile inondazione per collasso dei bacini artificiali (da sottoporre a Piano di Protezione Civile) sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal P.R.G. con divieto di realizzare piani interrati; per le aree poste in Fascia C dell'Autorità di Bacino lungo la sponda del Po sono consentiti gli interventi previsti dal P.R.G. subordinatamente alla verifica puntuale in

sede di progettazione esecutiva delle condizioni di rischio derivanti dal reticolato idrografico minore e dalla presenza di attraversamenti di dimensioni insufficienti;

2.3 Classe III_a

La Classe III_a, relativa ad aree generalmente inedificate, comprende:

– aree classificate EeA, EbA, aree rientranti nella fascia di rispetto di corsi d'acqua minori intubati e non (tale fascia di rispetto si intende apposta per una profondità di 10 m. per lato a partire dal ciglio superiore della sponda attuale a prescindere dalle indicazioni cartografiche da intendersi indicative);
– aree ricadenti in Fascia A del P.A.I.

In queste aree non sono consentite nuove edificazioni e per gli edifici eventualmente esistenti si richiamano rispettivamente:

- le norme dell'art. 9, comma 5 del P.A.I.;
- le norme dell'art. 29 e dell'art. 39 comma 3 del P.A.I.

2.4 Classe III_{a1}

La Classe III_{a1} comprende aree generalmente inedificate ricadenti in Fascia B del P.A.I. e in essa si ammettono gli interventi di cui all'art. 30 e 39 comma 4 del P.A.I.

2.5 Classe III_{a2}

La Classe III_{a2} comprende la aree definite a pericolosità molto elevata (Ee) dal P.A.I..

In queste aree non sono consentite nuove edificazioni e per gli edifici eventualmente esistenti si richiamano rispettivamente:

- le norme dell'art. 9, comma 5 del P.A.I.;
- le norme dell'art. 29 e dell'art. 39 comma 3 del P.A.I.

2.6 Classe III_{a3}

La Classe III_{a3} comprende aree generalmente inedificate caratterizzate da condizioni geomorfologiche negative in quanto soggette a fenomeni di crollo e relativi accumuli.

In queste aree non sono consentite nuove edificazioni e sono esclusivamente ammessi gli interventi di cui all'art. 9, c. 2 del P.A.I.

2.7 Classe IIIb

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati, la classe IIIb è suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

- Classe $IIIb_2$: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti;

- Classe IIIb$_3$: aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, escludendovi comunque nuove unità abitative ed interventi di completamento.
- Classe IIIb$_4$: aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico e nelle quali si dovrà continuare ad applicare quanto appresso previsto.

Ove le classi precedenti sono conseguenti a fasce di rispetto di corsi d'acqua intubati e non, si richiama la precisazione riportata al comma 2.3 precedente, primo trattino.

L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'Amministrazione richiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Fatta salva l'applicazione delle norme più restrittive dell'art. 9 del P.A.I. per le aree di dissesto idraulico ed idrogeologico, in assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione di cui al capoverso precedente, sono consentiti i seguenti interventi:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;

b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
   - b$_1$) manutenzione ordinaria;
   - b$_2$) manutenzione straordinaria;
   - b$_3$) restauro e risanamento conservativo;
   - b$_4$) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
   - b$_5$) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

La fattibilità degli interventi al punto b$_5$ dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla

C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.
Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

2.8 Classe IIIc

In tale classe rientrano edifici posti in Fascia A o al limite con la Fascia B del P.A.I. per i quali, tenuto conto delle condizioni di rischio molto elevato, deve essere prevista la rilocalizzazione.

2.9 Classe III indifferenziata

Comprende estesi pendii montani e collinari da considerarsi, fatto salvo quanto appresso previsto, attualmente inedificabili. Eventuali situazioni meno penalizzanti potranno essere individuate attraverso successive indagini di dettaglio a seguito di particolari esigenze urbanistiche con relativa Variante al P.R.G.
Sono attualmente ammessi i seguenti interventi:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;

b) altri interventi ammessi:
   - b_1) manutenzione ordinaria;
   - b_2) manutenzione straordinaria;
   - b_3) restauro e risanamento conservativo;
   - b_4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
   - b_5) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
   - b_6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della SUL residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.
   - b_7) la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali rifugi, bivacchi, prese, captazioni, centraline idroelettriche e simili.

- b_8) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b_5, b_6, b_7, b_8, dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e,qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.
Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.
Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

ART. 39 - VINCOLO AI SENSI DEL D. LGS. 42/04

1 Si richiamano le prescrizioni del D. Leg.vo n. 42/04, attinenti la parte seconda relativa ai beni culturali appartenenti allo stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali nonchè ad ogni altro ente ed istituto pubblico ed a persone private senza fine di lucro, la cui esecuzione risalga ad oltre cinquant'anni e non siano opera di autori viventi.

1.1 Gli edifici sottoposti a vincolo, a norma della legislazione precedente, che conserva efficacia come disposto dall'art. 128 del D. Lgs. 42/04 sono:

1. Convento - Via Cappuccini nn. 19 – 21;
2. Cappella campestre di San Biagio;
3. Cappella campestre di San Firmino tra Revello e Staffarda;
4. Porta in marmo con Pietra nel timpano collocata all'ingresso dell'Asilo;
5. Tettoia del mercato;
6. Abbazia cistercense, con tutte le sue pertinenze, cioè, chiesa, campanile, convento, chiostro e dipendenze;
7. Chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta;
8. Castello già dei Marchesi di Saluzzo;
9. Chiesa di Priorato di San Massimo, ora cascina sec XIII, sita sulla strada;
10. Cappella della Madonna della Spina con affresco rappresentante il Volto del Salvatore sec. XII e XIII;
11. Mulino detto delle Monache sec. XV;
12. Edificio di Via Vittorio Emanuele III n. 31 – 31° - 33 – 35;
13. Rivellino del sec. XVI (bene non cartografato in quanto non individuato);
14. Ex Casa Fiacchetti – via Vittorio Emanuele III;
15. **Istituto San Giuseppe, già Istituto femminile – Vicolo del Pozzo;**
16. **Filanda Colombo – Via Valle Po;**
17. **Podere Saccabonello**

2 Si richiamano le disposizioni della parte terza del D. Leg.vo 42/04 relativa ai beni soggetti a tutela di cui all'art. 142 (beni tutelati dalla precedente legge 431/85 cosiddetta Galasso) ed all'art. 159 (aree soggette al D.M. 1.8.85 cosiddetto Galassino).

2.9 I corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche sono:

- Fiume Po;
- Sorgenti sponda destra torrente Ghiandone a nord-ovest Cascina Malatesta regione Staffarda;
- Torrente Il Poetto;

ART. 40 - PARCO DEL PO

1. Il P.R.G. costituisce adeguamento al Piano d'area del "sistema delle aree protette della faccia fluviale del Po", denominato "Parco del Po".
   A tal fine le tavole di P.R.G. riproducono su base catastale le previsioni del Piano d'Area con i necessari adattamenti conseguenti alle verifiche condotte.

2 Le zone urbanistiche che si sovrappongono alle zonizzazione del Piano d'Area (P. di A.) sono quelle agricole (E, AR) ed alcune zone terziarie e produttive (T, P, PE) per le quali si richiamano le relative prescrizioni normative per quanto compatibili con gli usi, le modalità di intervento e le condizioni di cui all'art. 2.8 delle N. di A. del Piano d'Area.

   Costituisce norma urbanistica più restrittiva di quella del P. di A., e pertanto prevalente, la disposizione relativa alla zona E1.1 contigua all'Abazia di Staffarda di cui all'art. 26, c.5 precedente.

3 A specificazione ulteriore del comma 2 precedente si precisa:

   - per le zone 5/T2, 5/T7 e 5/c1/01/es si richiama quanto previsto nell'art. 2.4, c.4, lett. a), delle N. di A. del P. di A. nei limiti fissati per ciascuna singola zona nell'art. 44 seguente;
   - per la zona 5/T1 si richiama quanto previsto nell'art. 2.5, c. 13, ultimo capoverso delle N. di A. del P. di A.;
   - agli effetti dell'art. 2.5, c. 13 delle N. di A. del P. di A. sono compatibili e ammissibili gli usi, le modalità di intervento ed i tipi di intervento previsti dall'art. 33 per gli edifici esistenti.

ART. 41 - BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL P.R.G.

1. Il P.R.G. individua quali beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. gli edifici sottoelencati; per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento ed ai vari parametri urbanistico-edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato al restauro conservativo o scientifico (R.S.) per gli edifici di cui alle lettere a) e b); ed al risanamento conservativo (R.C.) per i complessi, gli edifici od altri manufatti di cui alla lettera c):

   a) edifici vincolati di cui all'art. 39 precedente, comma 1.

   b) edifici individuati nella tavola di P.R.G. in scala 1:1000 quali "edifici di pregio storico-artistico" (gruppo I dell'art. 15) e quali "edifici di pregio architettonico" (gruppo II dell'art.15);

   c) manufatti edifici individuati nelle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 quali "complessi, edifici od altri manufatti di interesse ambientale-documentario esterni al centro storico", "sito del castello", "percorsi di interesse ambientale";

   Per gli edifici di cui alla lettera c) l'intervento di risanamento conservativo è da riferirsi in modo particolare alle parti esterne e, ove questi non presentino all'interno elementi architettonici o decorativi di interesse storico-artistico-documentale, possono essere oggetto, al loro interno, anche degli interventi ammessi nella ristrutturazione. All'intervento di risanamento conservativo possono essere associati eventuali ampliamenti secondo quanto ammesso nelle singole aree normative in cui ricade l'immobile a condizione tuttavia che le conseguenti opere risultino compatibili e vengano realizzate con disegno e materiali coerenti con la preesistenza.

   In sede di richiesta di atto di assenso edilizio dovrà essere compiutamente documentato lo stato di fatto relativo al bene sul quale si intende intervenire ed in particolare dovranno essere evidenziate le parti non coerenti o in contrasto per tipologia, materiali e disegno.

   Per queste parti dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione; ove ciò non sia possibile o conveniente il progetto dovrà mirare, attraverso i tipi di intervento previsti per la zona urbanistica interessata, alla loro reintegrazione formale rispetto alle parti oggetto di tutela.

   Gli altri manufatti, diversi da edifici, di cui alla lettera c) devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione quali elementi di interesse storico – documentale, mediante appropriati interventi di consolidamento, restauro e risanamento conservativo.

2. Gli atti abilitativi relativi agli immobili precedentemente elencati sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s. m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa legge regionale, fatti salvi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza. L'autorizzazione della Soprintendenza è da ritenersi prevalente rispetto alle disposizioni delle presenti norme.

   Al parere della Commissione Regionale di cui al citato art. 91 bis sono altresì subordinati Strumenti Urbanistici Esecutivi da realizzare all'interno delle aree classificate R1 dal P.R.G., richiamandosi quanto previsto al comma 8, art. 40 e comma 6, art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

ART. 42 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE

1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione

1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.
A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.

1.2 Il presente P.R.G. è formato secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98.
Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98.
Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.

2 Decoro dell'ambiente

2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.

2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.

2.3 Si assumono come elementi facenti parte rilevante del territorio e del patrimonio paesistico - ambientale ed in quanto tali meritevoli di considerazione nell'ambito della pianificazione comunale e meritevoli di tutela:

a) la rete costituita dai corsi d'acqua naturali;

b) la morfologia del territorio costituita dai rilievi collinari;

c) gli elementi che caratterizzano il paesaggio costituiti dai boschi di alto fusto o di rimboschimento, dalle fasce di vegetazione arbustiva con funzione di difesa dei terreni, dalle macchie e filari di delimitazione interpoderale, dalle singolarità geologiche.

3.1 L'intera rete dei corsi d'acqua deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:

- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
- ogni intervento deve essere finalizzato a rinaturalizzare ed a valorizzare il corso d'acqua e le sue sponde nonché a garantire la conservazione degli habitat significativi, delle biodiversità esistenti e della funzione di "corridoio ecologico" svolta dal corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate seguendo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili;
- nel solo caso di corsi d'acqua artificiali possono essere ammessi interventi di impermeabilizzazione e copertura ove finalizzati alla razionalizzazione della rete e del relativo regime idraulico o ad assicurare condizioni di salubrità in prossimità di abitati.

3.2 E' fatto divieto di modificare mediante scavi, riporti o altri movimenti terra lo stato dei luoghi alterando i profili naturali del terreno in modo significativo, fatte salve le opere necessarie per finalità agro-silvo-pastorali o per ripristinare situazioni alterate nel tempo da interventi artificiosi.

3.2.1 Ogni intervento sul suolo, compresa la preparazione di terreni a nuove colture agricole e la loro riconversione colturale deve comportare l'adozione di accorgimenti finalizzati ad evitare situazioni di degrado del suolo agricolo e ad assicurare condizioni di stabilità nel terreno nel suo insieme, quali ad esempio:

- assicurare le migliori condizioni di smaltimento e scorrimento superficiale delle acque con sistemi di raccolta e convogliamento idonei;
- dotare la viabilità di adeguate cunette o canalette laterali, anche realizzate con elementi prefabbricati purché non costituenti un sistema rigido;
- evitare il taglio di terreni a monte in aderenza a viabilità pubbliche o di uso pubblico; altri eventuali gradoni a confine degli appezzamenti limitrofi dovranno assicurare pendenze compatibili con la stabilità del versante e distacchi adeguati e muniti di idonee canalette di scolo.

3.2.2 La prescrizione di cui al comma 3.2 non si applica nelle aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali, produttivi o terziari**,** e quando gli interventi riguardino la realizzazione di opere urbanizzative o la sistemazione di aree di pertinenza di edifici all'interno di zone agricole.
In tali casi comunque dovranno adottarsi, oltre agli accorgimenti tecnici relativi alla sicurezza del suolo ed alla minimizzazione degli impatti ambientali, le cautele operative di cui al comma 3.2.1 precedente.

3.3 Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lettera c) del 2° comma precedente debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata agli atti abilitativi e/o riconosciuti in sede di esame dei medesimi.
Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di vegetazione arborea per la quale si riconosce la necessità di abbattimento.

4. Ai fini dell'assenso agli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:

a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;

b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;

c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni estetiche.

Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, dovranno essere motivate, e dovranno contenere indicazioni atte ad essere agevolmente recepite da parte degli operatori interessati.

ART. 43 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/'99 E SOMMINISTRAZIONE

1. L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m.i., della D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831, di seguito denominate "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

1.1. Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola la seguente zona di insediamento commerciale:

A1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;

1.2. Oltre alla zona di insediamento individuata, è possibile riconoscere, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali ai sensi dell'art. 14, c. 3 degli "Indirizzi regionali" localizzazioni di tipo L1.

1.3. La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

1.4. Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

1.5. Eventuali esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a quella prevista per gli edifici di vicinato (150 mq) esistenti si intendono confermati e su essi è consentito l'ampliamento fisiologico come normato dagli indirizzi regionali; a seguito della chiusura dell'esercizio commerciale si applicano le presenti norme. Rif. Alla DCR

1.6. Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G. ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.

1.7. Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, c. 10, degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti ed al comma 4 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della S.U.L. ed è attribuito interamente al parcheggio.

1.8. Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali" con relativa tabella allegata in calce al presente articolo, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi di cui all'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

1.9. In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

1.10. Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

1.11. Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nell'addensamento A1.

1.12. Nelle eventuali L1 riconosciute in sede di autorizzazione, la monetizzazione delle aree per servizi ~~non~~ è ammessa.

1.13. Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, ed alle localizzazioni L1, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

1.14. In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma 5.4 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

1.15. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. e secondo le finalità indicate all'art. 6, c. 3, lettera c del D. Lgs. 114/98. In particolare la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

1.16. Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare at-

tenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

1.17. Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO PER SUPERFICI DI VENDITA E TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	N = 35+0,05(S-400)
M-SAM3	901-1800	N = 60+0,10(S-900)
M-SAM4	OLTRE 1800	N = 140+0,15(S-1800)
G-SM1	FINO A 4500	N = 245+0,20(S-2500) (**)
G-SM2	OLTRE 4500	N = 645+0,25(S-4500)
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	N = 0,045xS
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	N = 40+0,08(S-900)
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	NCC = N+N' (***)
G-CC1	FINO A 12000	NCC = N+N' (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	NCC = (N+N')x1,5 (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'articolo 25 della deliberazione del consiglio regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(***) N' è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

Non è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

2. Le autorizzazioni ed i permessi di costruire per gli esercizi di somministrazione so-

no rilasciati ai sensi della legge regionale n.38 del 29 dicembre 2006 e dell'art. 15 Allegato A della D.G.R. n. 85-13268 del 8-02-2010 e s.m.i."Indirizzi generali e Criteri Regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di bevande ed alimenti"

2.1. Per le attività di somministrazione di bevande ed alimenti, la dotazione è stabilita ai sensi della D.G.R. n. 85-13268 dell' 8 febbraio 2010 - Legge Regionale 29 dicembre 2006 n. 38

2.2. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla "superficie di somministrazione", così come definita nelle presenti N.T.A., è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 9 della L.R. 38/2006.

2.3. E' comunque sempre fatto salvo il reperimento delle superfici a parcheggio previste dalla normativa urbanistico edilizia e dalle NTA di PRGC.

2.4. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2 della l.r. n. 56/1977 s.m.i., e dell'art. 25, c. 1 e 2 della DCR n. 563-13414/99 s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica), così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122.

2.5. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione è calcolato secondo i parametri delle tabelle contenute della D.G.R. 8 febbraio 2010, n. 85-13268 che qui si riportano secondo le casistiche riscontrabili nel Comune di Revello.

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO**(N)** PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI **NELL'ADDENSAMENTO A1 E NELLE LOCALIZZAZIONI L1**
S < 25 25<S<50 50<S<100 S>100	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi N = 1 + 0,8 * (S- 25) N = 3 +0,08* (S-50) N = 8 + 0,12 * (S-100)

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO**(N)** PER GLI PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NELLE AREE URBANE ESTERNE **ALL'ADDENSAMENTO A1 E ALLE LOCALIZZAZIONI L1**
S < 35 35<S<50 50<S<100 S>100	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi N = 1 + 0,8 * (S- 35) N = 3 +0,08* (S-50) N = 8 + 0,12 * (S-100)

2.6. Ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non sia soggetta a permesso a costruire, non è computabile.

2.7. Per il soddisfacimento dei posti parcheggio degli esercizi di somministrazione ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'art. 25 c. 4 della DCR n. 563- 13414/99 s.m.i..

2.8. ll coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

2.9. Per gli esercizi di somministrazione ubicati nell'addensamento A1 e nelle localizzazioni "L1", il fabbisogno dei posti parcheggio è interamente monetizzabile al fine di costituire un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione o riqualificazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

ART. 44 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLE AREE

1 Per le aree sottoelencate, individuate topograficamente con apposito simbolo (asterisco), valgono le seguenti specifiche disposizioni :

2 1/R5.9
L'edificazione sull'area 1/R5.9 dovrà osservare una distanza minima di m.10 dalla strada provinciale. Si dovrà inoltre provvedere al mantenimento del canale esistente realizzando lungo le sue sponde una fascia verde, piantumata con specie vegetali autoctone, per la salvaguardia ed il ripristino della rete ecologica, le cui profondità sarà definita nella fase progettuale.

3 1/R4.2; 1/R4.3
Le aree sono soggette a Pec attualmente vigente; si richiama quanto previsto nel 7° comma dell'art. 7 precedente.

4 1/R6.4
Per la porzione di area a verde privato ricadente nella zona in questione, tenuto conto delle finalità della sua previsione, non si applica il 2° comma dell'art. 37 precedente.

5 1/R6.5
Nel caso in cui l'area 1/R6.5 venga attuata mediante più S.U.E., questi dovranno prevedere una proporzionale cessione delle aree per servizi topograficamente individuati procedendo progressivamente a partire da via della Rimembranza verso la bealera Monastero.

6 1/R6.6
L'attuazione dell'area è connessa alle aree 1/c1/02/pr e 1/d/01/pr vicine ancorchè non contigue. Il SUE è pertanto da estendersi, comprendendole, alle due aree per servizi indicate. La ST dell'area 1/R6.6 comprende le due aree per servizi che concorrono alla determinazione del volume realizzabile.

7 1/P2.1; 1/P2.2; 3/P2.1; 5/P1.3; 5/P1.5; 5/P1.6; 5/P2.1
Per le aree in questione è ammesso un solo accesso dalla antistante viabilità.

8 1/P2.2:
In deroga a quanto disposto dalla scheda d'area (1/P2.2) è ammesso intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire Convenzionato) purché sia garantita la corretta dotazione e ubicazione dei servizi di uso pubblico così come indicati nella cartografia di PRGC; eventuali modificazioni saranno possibili solo previa predisposizione di un S.U.E.. Il parcheggio previsto dovrà essere alberato e separato dalla viabilità provinciale da una cortina verde con alberature conformi all'art. 26 comma 6,7, e 8

del regolamento di esecuzione del codice della strada (minimo 6,00 m dal confine stradale o distanza di ribaltamento se l'altezza delle alberature è maggiore di 6,00 m). Dovrà essere realizzata cortina alberata lungo tutto il confine con la cascina Eirale e comunque verso l'area agricola. Il progetto dovrà razionalizzare gli accessi esistenti alla S.P. 26, con l'obiettivo di limitare il numero degli stessi e favorire il riutilizzo di quelli esistenti che dovranno essere adeguati alle nuove esigenze. Il progetto esecutivo degli accessi e delle alberature prospicienti la viabilità provinciale dovrà essere sottoposto ad autorizzazione provinciale. Le aree pavimentate non utilizzate per il transito e la sosta di autoveicoli dovranno essere realizzate con pavimentazioni drenanti che garantiscano una buona permeabilità del suolo. Tutte le aree impermeabilizzate destinate alla viabilità, alla sosta, ~~e~~ alla movimentazione di veicoli e più in generale tutte le superfici scolanti di insediamenti ed installazioni in cui si svolgono o siano insediate le tipologie di attività citate al capo II del Regolamento Regionale del 20 febbraio 2006, n. 1/R e s.m.i, dovranno essere dotate di sistemi di raccolta delle acque meteoriche che prevedano il trattamento e lo smaltimento delle acque di prima pioggia, così come indicato dalla Legge Regionale 29 dicembre 2000, n. 61e s.m.i. e dal Regolamento Regionale del 20 febbraio 2006, n. 1/R e s.m.i.

I progetti dei nuovi edifici così come quelli delle ristrutturazioni edilizie che riguardano l'intero edificio, compresi i casi di demolizione e ricostruzione dovranno essere conformi ai disposti dell'ALLEGATO B alle presenti norme ed alle indicazioni contenute nel documento pubblicato a cura della Regione Piemonte "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli Insediamenti Buone pratiche per la progettazione edilizia" della Regione Piemonte, cap 3, 4, 5 e 6 (i contenuti del documento sono stati approvati con DGR 22.03.2010, n. 30, pubblicati sul BUR n.15 del 15.04.2010);in particolare:

- Sul progetto di insediamento valgono le prescrizioni contenute nei punti 4, 11, 12, 14 dell'allegato B/1
- Sul carattere dell'oggetto valgono le prescrizioni di cui ai punti 1-7 e 13 e 14 dell'allegato B/2
- Sulla configurazione di facciata sono prescrittive le tipologie indicate nell'allegato B/3

Ulteriori aree per servizi, rispetto a quanto previsto per la zona, potranno essere reperite, nell'ambito dello S.U.E., per soddisfare esigenze di standard dell'attigua area contrassegnata con la sigla 1/P1.3

Si suggerisce che per incentivare il risparmio idrico vengano impiegate per gli usi compatibili acque prelevate da pozzi privati e da canali irrigui.

9 3/P2.2:

l'area può essere attuata per comparti d'intervento così come perimetrati e contrassegnati con le lettere "a" e "b" nella cartografia di piano. Le opere di urbanizzazione dei singoli comparti dovranno essere tra loro coordinate e comunque progettate in modo unitario. L'attuazione in tempi diversi dei due comparti urbanistici, è subordi-

nata alla predisposizione del progetto complessivo delle opere di urbanizzazione esteso all'intera area 3/P2.2, che costituirà parte integrante e sostanziale del primo S.U.E. proposto. Non saranno ammessi nuovi accessi sulle strade di competenza provinciale, oltre a quelli già esistenti. Lo S.U.E. dovrà prevedere la razionalizzazione degli accessi esistenti adeguandoli alle nuove esigenze. La modifica degli accessi sulla viabilità provinciale dovrà ottenere l'autorizzazione dell'ente gestore. Dovrà essere realizzata cortina alberata lungo tutto il confine dei comparti che prospettano le cascine Barra Inf. e Barra Sup. e comunque verso la campagna aperta. La rete irrigua esistente sarà conservata e rinaturata realizzando lungo le sue sponde una fascia verde, piantumata con specie vegetali autoctone, per la salvaguardia ed il ripristino della rete ecologica esistente. Le aree pavimentate non utilizzate per il transito e la sosta di autoveicoli dovranno essere drenanti in modo da garantire una buona permeabilità del suolo. Tutte le aree impermeabilizzate destinate alla viabilità, alla sosta, ~~e~~ alla movimentazione di veicoli e più in generale tutte le superfici scolanti di insediamenti ed installazioni in cui si svolgono o siano insediate le tipologie di attività citate al capo II del Regolamento Regionale del 20 febbraio 2006, n. 1/R e s.m.i, dovranno essere dotate di sistemi di raccolta delle acque meteoriche che prevedano il trattamento e lo smaltimento delle acque di prima pioggia, così come indicato dalla Legge Regionale 29 dicembre 2000, n. 61e s.m.i. e dal Regolamento Regionale del 20 febbraio 2006, n. 1/R e s.m.i. Per interventi di nuova edificazione, ampliamento o modificazione di edifici esistenti deve essere predisposta relazione di impatto acustico, secondo quanto prescritto nella normativa regionale e comunale vigente, contenente i requisiti acustici degli edifici interessati e le indicazioni per le opere di protezione acustica, atte a contenere il rumore derivante dallo svolgimento delle attività insediate a tutela degli insediamenti residenziali posti nelle immediate vicinanze, nonché delle aree agricole e di quelle a naturalità residua.

I progetti dei nuovi edifici così come quelli delle ristrutturazioni edilizie che riguardano l'intero edificio, compresi i casi di demolizione e ricostruzione dovranno essere conformi ai disposti dell'ALLEGATO B alle presenti norme ed alle indicazioni contenute nel documento pubblicato a cura della Regione Piemonte "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli Insediamenti Buone pratiche per la progettazione edilizia" della Regione Piemonte, cap 3, 4, 5 e 6 (i contenuti del documento sono stati approvati con DGR 22.03.2010, n. 30, pubblicati sul BUR n.15 del 15.04.2010);in particolare:

- Sul progetto di insediamento valgono le prescrizioni contenute nei punti 4, 11, 12, 14 dell'allegato B/1
- Sul carattere dell'oggetto valgono le prescrizioni di cui ai punti 1-7 e 13 e 14 dell'allegato B/2
- Sulla configurazione di facciata sono prescrittive le tipologie indicate nell'allegato B/3

Si suggerisce che per incentivare il risparmio idrico vengano impiegate per gli usi compatibili acque prelevate da pozzi privati e da canali irrigui.

10 2/P2.1

l'area può essere attuata per comparti d'intervento così come perimetrati e contrassegnati con le lettere "a", "b" e "c" nella cartografia di piano.
Nel caso di attuazione in tempi diversi dei sub-comparti, le aree per servizi, indipendentemente dalla rappresentazione grafica riportata sulla cartografia di PRGC, dovranno essere dismessi in modo proporzionale alle superfici dei rispettivi comparti.
Dovrà essere realizzata cortina alberata lungo tutto il confine con la cascina Delsoglio e comunque verso l'area agricola. Le aree pavimentate non utilizzate per il transito e la sosta di autoveicoli dovranno essere realizzate con pavimentazioni drenanti che garantiscano una buona permeabilità del suolo. Tutte le aree impermeabilizzate destinate alla viabilità, alla sosta, ~~e~~ alla movimentazione di veicoli e più in generale tutte le superfici scolanti di insediamenti ed installazioni in cui si svolgono o siano insediate le tipologie di attività citate al capo II del Regolamento Regionale del 20 febbraio 2006, n. 1/R e s.m.i, dovranno essere dotate di sistemi di raccolta delle acque meteoriche che prevedano il trattamento e lo smaltimento delle acque di prima pioggia, così come indicato dalla Legge Regionale 29 dicembre 2000, n. 61e s.m.i. e dal Regolamento Regionale del 20 febbraio 2006, n. 1/R e s.m.i. Per interventi di nuova edificazione, ampliamento o modificazione di edifici esistenti deve essere predisposta un'apposita documentazione attestante l'impatto acustico, redatta in conformità di quanto prescritto nella normativa regionale e comunale vigente, contenente i requisiti acustici degli edifici interessati e le indicazioni per le opere di protezione acustica, atte a contenere il rumore derivante dallo svolgimento delle attività insediate a tutela degli insediamenti residenziali posti nelle immediate vicinanze, nonché delle aree agricole e di quelle a naturalità residua.
I progetti dei nuovi edifici così come quelli delle ristrutturazioni edilizie che riguardano l'intero edificio, compresi i casi di demolizione e ricostruzione dovranno essere conformi ai disposti dell'ALLEGATO B alle presenti norme ed alle indicazioni contenute nel documento pubblicato a cura della Regione Piemonte "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli Insediamenti Buone pratiche per la progettazione edilizia" della Regione Piemonte, cap 3, 4, 5 e 6 (i contenuti del documento sono stati approvati con DGR 22.03.2010, n. 30, pubblicati sul BUR n.15 del 15.04.2010);in particolare:

- Sul progetto di insediamento valgono le prescrizioni contenute nei punti 4, 11, 12, 14 dell'allegato B/1
- Sul carattere dell'oggetto valgono le prescrizioni di cui ai punti 1-7 e 13 e 14 dell'allegato B/2
- Sulla configurazione di facciata sono prescrittive le tipologie indicate nell'allegato B/3

Si suggerisce che per incentivare il risparmio idrico vengano impiegate per gli usi compatibili acque prelevate da pozzi privati e da canali irrigui.

11 2/R2.1

Sulla porzione dell'immobile ad un solo piano, posizionato a sud-ovest dell'area e

sul lato opposto di via Saluzzo, al fine di conseguire un adeguato recupero per le destinazioni ammesse, è consentito un sopralzo della copertura di cm. 80 da realizzarsi con materiali uguali agli esistenti e senza produrre modifica delle pendenze di falda esistenti.

12 3/T1

Sull'area, oltre a quanto previsto al c.1, art. 20 precedente, sono ammesse le destinazioni di cui alle lettere c1, c3, c9, comma 1, art. 12 precedente.
Mediante intervento diretto sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento ed all'adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti esistenti.

13 5/T3; 5/T4

Sulle aree, oltre a quanto previsto al c. 1, art. 20 precedente, sono ammesse le destinazioni di cui alle lettere b), c1 e c2, comma 1, art. 12 precedente.
Mediante intervento diretto sono ammessi gli interventi di cui al c. 1, art. 21 precedente. Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 43 seguente.

14 5/P1.8; 5/T5; 5/T6

Sulle aree in questione si confermano gli usi in atto riconducibili alla categoria U4.2, art. 1.6 delle N. di A. del P.di A. e per essi si ammettono interventi di conservazione e ristrutturazione edilizia senza ampliamento delle superfici utili esistenti, richiamandosi quanto prescritto dall'art. 3.11, c. 3 delle N. di A. del P. di A. del Parco del Po.

15 5/P1.2

Nell'ambito di interventi di nuova edificazione, ampliamento o modificazione di edifici esistenti dovrà essere realizzata cortina alberata lungo i confini con aree su cui insistono edifici a destinazione residenziale e comunque verso la campagna aperta e si dovrà provvedere alla conservazione della rete irrigua esistente ed alla salvaguardia della vegetazione ripariale lungo il Canale comunale di Revello. Si dovrà inoltre provvedere alla rinaturalizzazione delle aree ripariali ricadenti all'interno dell'area urbanistica creando zone verdi piantumate con specie vegetali autoctone utilizzando a tal fine le aree inedificabili ricadenti in classe di pericolosità geomorfologica IIIa poste lungo le sponde del canale. Gli accessi alle strade provinciali dovranno essere realizzati utilizzando e razionalizzando quelli esistenti, attraverso un progetto unitario, da sottoporre ad autorizzazione dell'ente gestore, che preveda l'accorpamento degli stessi e crei, dove necessario, viabilità interne per garantire l'accessibilità a tutti i lotti. Nuovi accessi potranno essere autorizzati dall'ente gestore. Le aree pavimentate non utilizzate per il transito e la sosta di autoveicoli dovranno essere realizzate con pavimentazioni drenanti che garantiscano una buona permeabilità del suolo. Tutte le aree impermeabilizzate destinate alla viabilità, alla so-

sta, alla movimentazione di veicoli e più in generale tutte le superfici scolanti di insediamenti ed installazioni in cui si svolgono o siano insediate le tipologie di attività citate al capo II del Regolamento Regionale del 20 febbraio 2006, n. 1/R e s.m.i, dovranno essere dotate di sistemi di raccolta delle acque meteoriche che prevedano il trattamento e lo smaltimento delle acque di prima pioggia, così come indicato dalla Legge Regionale 29 dicembre 2000, n. 61e s.m.i. e dal Regolamento Regionale del 20 febbraio 2006, n. 1/R e s.m.i. Per interventi di nuova edificazione, ampliamento o modificazione di edifici esistenti deve essere predisposta un'apposita documentazione attestante l'impatto acustico, redatta in conformità di quanto prescritto nella normativa regionale e comunale vigente, contenente i requisiti acustici degli edifici interessati e le indicazioni per le opere di protezione acustica, atte a contenere il rumore derivante dallo svolgimento delle attività insediate a tutela degli insediamenti residenziali posti nelle immediate vicinanze, nonché delle aree agricole e di quelle a naturalità residua.

I progetti dei nuovi edifici così come quelli delle ristrutturazioni edilizie che riguardano l'intero edificio, compresi i casi di demolizione e ricostruzione dovranno essere conformi ai disposti dell'ALLEGATO B alle presenti norme ed alle indicazioni contenute nel documento pubblicato a cura della Regione Piemonte "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli Insediamenti Buone pratiche per la progettazione edilizia" della Regione Piemonte, cap 3, 4, 5 e 6 (i contenuti del documento sono stati approvati con DGR 22.03.2010, n. 30, pubblicati sul BUR n.15 del 15.04.2010);in particolare:

- Sul progetto di insediamento valgono le prescrizioni contenute nei punti 4, 11, 12, 14 dell'allegato B/1
- Sul carattere dell'oggetto valgono le prescrizioni di cui ai punti 1-7 e 13 e 14 dell'allegato B/2
- Sulla configurazione di facciata sono prescrittive le tipologie indicate nell'allegato B/3

Si suggerisce che per incentivare il risparmio idrico vengano impiegate per gli usi compatibili acque prelevate da pozzi privati e da canali irrigui.

16 5/P1.9

Gli edifici attualmente a destinazione produttiva che, a seguito della riperimetrazione dell'area normativa 5/P1.9 sono inseriti nel nucleo rurale AR di Borgata Coffeneri (variante parziale n.2), ed individuati sugli elaborati grafici di piano con un asterisco, potranno conservare la destinazione d'uso in atto alla data di approvazione della variante parziale n.2 al PRGC o potranno altresì essere destinati ad usi accessori alla residenza. Per interventi di nuova edificazione, ampliamento o modificazione di edifici esistenti dovrà essere realizzata cortina alberata verso il nucleo Rurale di Borgata Coffeneri e comunque verso la campagna aperta.

Le nuove aree per parcheggio pubblico e privato, nonché la nuova viabilità pedonale e ciclabile dovranno essere realizzate con pavimentazioni drenanti che garantiscano una buona permeabilità del suolo. Nell'ambito di nuovi interventi edilizi, in cui è

previsto l'insediamento di tipologie di attività tra quelle citate al capo II del Regolamento Regionale del 20 febbraio 2006, n. 1/R e s.m.i, è fatto obbligo di dotare tutte le nuove aree impermeabilizzate private, nonché le aree destinate alla nuova viabilità pubblica e privata, di sistemi di raccolta delle acque meteoriche che prevedano il trattamento e lo smaltimento delle acque di prima pioggia, così come indicato dalla Legge Regionale 29 dicembre 2000, n. 61e s.m.i. e dal Regolamento Regionale del 20 febbraio 2006, n. 1/R e s.m.i. Per interventi di nuova edificazione, ampliamento o modificazione di edifici esistenti deve essere predisposta un'apposita documentazione attestante l'impatto acustico, redatta in conformità di quanto prescritto nella normativa regionale e comunale vigente, contenente i requisiti acustici degli edifici interessati e le indicazioni per le opere di protezione acustica, atte a contenere il rumore derivante dallo svolgimento delle attività insediate a tutela degli insediamenti residenziali posti nelle immediate vicinanze, nonché delle aree agricole e di quelle a naturalità residua. L'accesso all'area produttiva dovrà avvenire dalla strada comunale di Coffeneri e dovrà garantire l'accessibilità a tutte le attività insediate e insediabili, evitando la formazione di lotti interclusi. La viabilità privata interna all'area dovrà essere correttamente dimensionata in funzione delle attività insediate.
I progetti dei nuovi edifici così come quelli delle ristrutturazioni edilizie che riguardano l'intero edificio, compresi i casi di demolizione e ricostruzione dovranno essere conformi ai disposti dell'ALLEGATO B alle presenti norme ed alle indicazioni contenute nel documento pubblicato a cura della Regione Piemonte "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli Insediamenti Buone pratiche per la progettazione edilizia" della Regione Piemonte, cap 3, 4, 5 e 6 (i contenuti del documento sono stati approvati con DGR 22.03.2010, n. 30, pubblicati sul BUR n.15 del 15.04.2010);in particolare:

- Sul progetto di insediamento valgono le prescrizioni contenute nei punti 4, 11, 12, 14 dell'allegato B/1
- Sul carattere dell'oggetto valgono le prescrizioni di cui ai punti 1-7 e 13 e 14 dell'allegato B/2
- Sulla configurazione di facciata sono prescrittive le tipologie indicate nell'allegato B/3

Si suggerisce che per incentivare il risparmio idrico vengano impiegate per gli usi compatibili acque prelevate da pozzi privati e da canali irrigui.

17 5/PE1; 5/PE2; 5/P1.7

Per le aree in questione si confermano gli usi in atto e si richiamano le vigenti convenzioni stipulate tra le aziende interessate, il Comune e l'Ente di Gestione del Sistema delle Aree Protette della Fascia Fluviale del Po.

18 5/T7; 5/c1/01/es; 5/T2

Per le aree in questione si confermano gli usi in atto riconducibili alla categoria U2.1, art. 1.6 delle N. di A. del P. di A. del Parco del Po (attività sociali, culturali, sportive e ricreative) e per essi si applica quanto ammesso all'art. 2.8 delle N. di A.

richiamate.

5/T1

Per l'area in questione si confermano gli usi in atto riconducibili alla categoria U2.1, art. 1.6 delle N. di A. del P.di A. e per essi si ammettono esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto all'art. 2.5, c13, ultimo capoverso delle N. di A. del P. di A. del Parco del Po.

19 .....

Le aree topograficamente individuate come "sito soggetto a bonifica", ricadenti nei pressi de "La Cascinetta" e lungo il rivo Grimaudo, sono gravate dall'onere di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale ai sensi del 10° comma dell'art. 17 del D. Lgs. 22/97 e dell'art. 17 del D.M. 471/99.

20 Borgata Coffeneri

Gli edifici attualmente a destinazione produttiva che, a seguito della riperimetrazione dell'area normativa 5/P1.9 sono inseriti nel nucleo rurale AR di Borgata Coffeneri (variante parziale n.2), ed individuati sugli elaborati grafici di piano con un asterisco, potranno conservare la destinazione d'uso in atto alla data di approvazione della variante parziale n.2 al PRGC o potranno altresì essere destinati ad usi accessori alla residenza.

21 Area 5/P2.1

Per la trasformazione edilizia dell'area è prescritto un piano esecutivo convenzionato esteso all'intera area, in alternativa è ammesso un permesso per costruire convenzionato che preveda la dismissione a titolo gratuito delle aree per servizio indicate nella cartografia di P.R.G.C.

Si suggerisce che per incentivare il risparmio idrico vengano impiegate per gli usi compatibili acque prelevate da pozzi privati e da canali irrigui.

22 Area servizi 2/b2/01/pr

Per l'area a servizi 2/b2/01/pr oggetto di variante valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali (protezione contro le emissioni acustiche e gli

inquinanti atmosferici, depurazione dei deflussi idrici; connessione e compensazione ecologica; habitat per diverse specie faunistiche);

– dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, …), il numero di esemplari da piantumare e i sesti di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;

–per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 18/12/2012, n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link:
http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm;

– per le fasi di cantiere, si richiede di dottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione. Si ricorda che per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo è in vigore il D.P.R. 120/2017;

- gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.

Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

– Dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso. In riferimento alle azioni di compensazione si rimarca quanto evidenziato in sede di variante; ovvero la diretta compensazione di aree oggetto di nuova previsione con altre che vengono ad essere direttamente e contemporaneamente ricon-

dotte in ambito agricolo e dunque preservandole dal consumo di suolo. In riferimento al rapporto ISPRA si prende atto di tale studio, che in quanto tale non ha alcuna valenza di cogenza o riferimento normativo, e si rimanda alla fase di attuazione delle previsioni un suo possibile richiamo ed impiego, anche solo quale riferimento di principio applicativo senza entrare nel merito degli importi economici evidenziati.

ART. 45 - DEROGHE

1 E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.55 n. 1357**;** si richiama la Circ. P.G.R. 29/URE del 30/12/1991 .

ART. 46 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1 Gli interventi edilizi previsti dal P.R.G. nonché la realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche debbono garantire il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

ART. 47 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

1 Il P.R.G. entra in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'atto di approvazione della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

2 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'emanazione dell'atto di cui al comma precedente si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 58 L.R. 05.12.77 n. 56 e succ. mod. ed int.

ART. 48 – MONITORAGGIO

1. Il progetto di sviluppo della variante al Piano Regolatore Generale è sottoposto ad attività di monitoraggio, con riguardo al livello di attuazione, agli effetti generati e ad eventuali necessità di adeguamento.

2. Gli esiti dell'attività di monitoraggio saranno formalizzati in un apposito rapporto sullo stato di attuazione, da pubblicare periodicamente con cadenza massima triennale.

3. Il monitoraggio delle azioni di trasformazione dovrà essere effettuato secondo gli indicatori

di cui alle tabelle che seguono:

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE URBANIZZATA

CSU = (Su/Str)x100	Su = Superficie urbanizzata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Consumo dovuto alla superficie urbanizzata dato dal rapporto tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata dalla superficie urbanizzata all'interno di un dato territorio

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO AD ELEVATA POTENZIALITÀ PRODUTTIVA

CSP = (Sp/Str)/100	Sp = Superficie di suolo appartenente alle classi di Capacità d'uso I, II e III consumata dall'espansione della superficie artificializzata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Rapporto tra la superficie di suolo (ha) appartenente alle classi di capacità d'uso I, II o III, consumata dall'espansione della superficie artificializzata e la superficie territoriale di riferimento; moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare, all'interno di un territorio, l'area consumata da parte dell'espansione della superficie artificializzata a scapito di suoli ad elevata potenzialità produttiva. Tale indice può essere applicato distintamente per le classi di capacità d'uso I, II o III oppure sommando i valori di consumo delle tre classi

INDICE DELLA TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE AREE DI QUALITÀ PAESISTICO AMBIENTALE NATURALISTICA

ITV = (Ss/Stt)x100	Rapporto aree servizi ed infrastrutt. Tot realizzate / aree resid. e produtt. Realizzate Ss = Superficie aree servizi ed infrastrutture Stt = Superficie territoriale trasformata
Descrizione	valorizzazione e tutela delle connessioni ambientali e funzionali, per potenziare la rete ecologica capillare e promuoverne la fruizione
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata dalla superficie urbanizzata all'interno di un dato territorio

Nel caso in cui il monitoraggio delle azioni di trasformazione evidenziasse il mancato raggiungimento degli obiettivi prefissati, o il verificarsi di effetti negativi sull'ambiente, sarà cura dell'amministrazione comunale provvedere sollecitamente a correggere gli elementi che generano negatività anche attraverso una nuova variante agli strumenti urbanistici vigenti.

TABELLE DI ZONA

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE RESIDENZIALI:

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante le righe relative a:

- spazi pubblici previsti;
- densità fondiaria o territoriale prevista;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- nr. piani fuori terra riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori;
- modalità di intervento DIR = Intervento diretto (permesso di costruire, D.I.A.)
  PCC = Permesso di Costruire Convenzionato
  SUE = Strumento Urbanistico Esecutivo;
- rif. prescrizioni norme di attuazione

I valori che compaiono nelle restanti righe hanno valore illustrativo delle previsioni di P.R.G.

Ove compare il segno "/ " il valore attinente al relativo rigo è stato omesso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell'area interessata.

NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE E TERZIARIE:

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante le righe relative a:

- rapporto di copertura;
- utilizzazione fondiaria o territoriale in progetto;
- modalità di intervento;
- numero piani fuori terra;
- altezza;
- destinazione specifica prevista:
  - C = categoria c1, c2, c3, c11, comma 1, art. 12 N. di A.;
- rif. prescrizioni norme di attuazione.

Ove compare il segno "/ " il valore attinente al relativo rigo è stato omesso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell'area interessata.

---

(1) l'altezza è fissata in:

- m. 7,50 per la residenza se staccata dall'edificio produttivo con un massimo di 2 piani abitabili oltre ad 1 accessorio;
- m. 9,00 per l'edificio a destinazione produttiva;

sono comunque ammesse altezze maggiori esclusivamente per impianti ed attrezzature tecnologiche adeguatamente documentati.

ALLEGATO B
SCHEDE SINOTTICHE

Vedi anche indicazioni contenute nel documento pubblicato a cura della Regione Piemonte "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli Insediamenti Buone pratiche per la progettazione edilizia", cap 3, 4, 5 e 6 (i contenuti del documento sono stati approvati con DGR 22.03.2010, n. 30, pubblicati sul BUR n.15 del 15.04.2010);

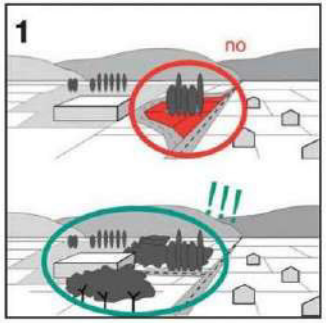
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI E TERZIARI

ALLEGATO B/1 Raccomandazioni di carattere generale

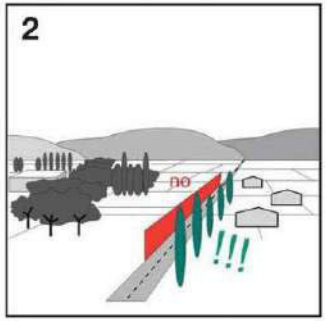
RACCOMANDAZIONI GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVO-COMMERCIALI-TERZIARI

Sul progetto di insediamento

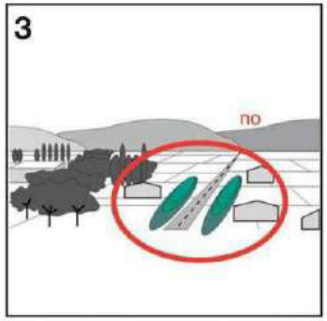
elementi per l'infrastrutturazione del fondo (lotto/i) e principi d'ordine per la disposizione del costruito



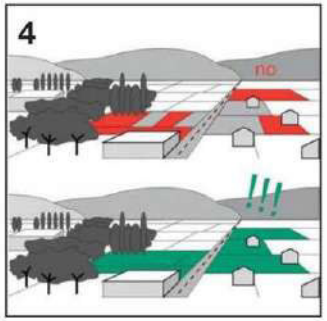
1. Evitare processi di "ritaglio" e frammentazione dei tessuti agricoli e naturali dovuti all'innesto di tracciati di nuove infrastrutture.



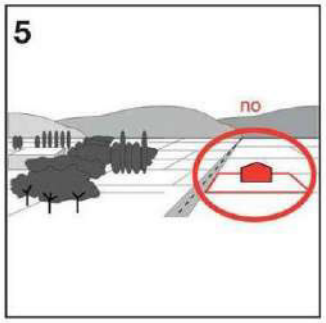
2. Le opere d'arte necessarie all'integrazione e all'abbattimento dell'impatto della nuova viabilità vanno considerate come elementi di paesaggio e non come semplici adattamenti funzionali.



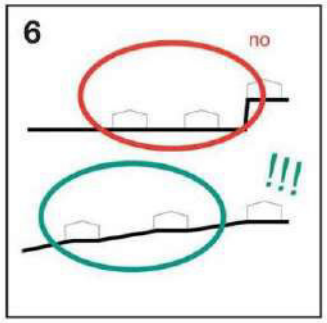
3. La creazione di rilievi artificiali o terrapieni è da evitarsi qualora non si tratti di opera di difesa e consolidamento del suolo, o ripristino di una continuità ambientale-agricola, oppure non appartenga ad un progetto di riqualificazione paesaggistica di scala più ampia.



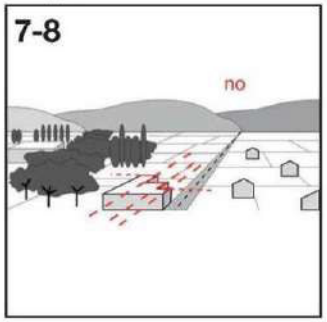
4. Mantenere permeabile la maggior superficie possibile del lotto attraverso l'ottimizzazione delle superfici minerali (in particolare quelle destinate alla manovra dei mezzi) e/o l'utilizzo di pavimentazioni permeabili.



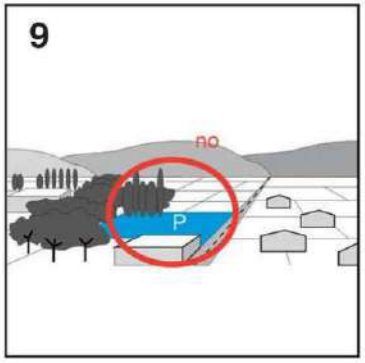
5. Evitare di disporre gli edifici al centro del lotto.



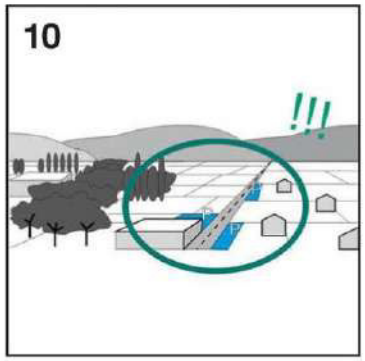
6. Preferire soluzioni che distribuiscano i dislivelli non evitabili in maniera parcellizzata e meno avvertibile possibile.



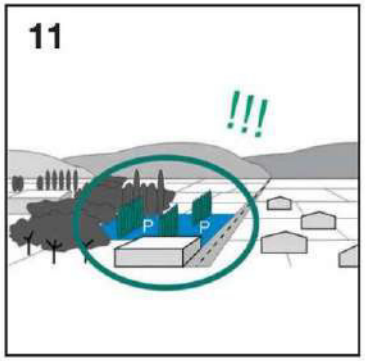
7. Evitare il frastagliamento dei volumi costruiti e le scarsa definizione degli spazi aperti.
8. Non è strettamente necessario predisporre un marcato allineamento delle facciate con le sedi stradali.



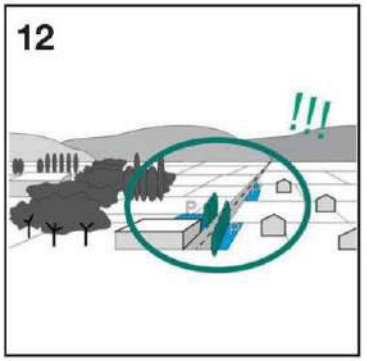
9. Evitare di raggruppare i parcheggi in piazzali di grandi dimensioni.



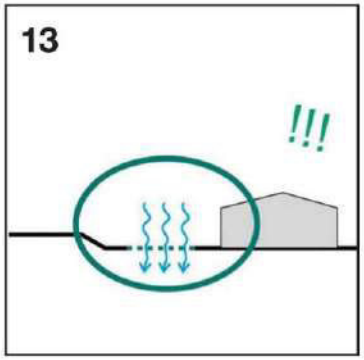
10. Privilegiare una collocazione dei parcheggi distribuita lungo i percorsi viari.



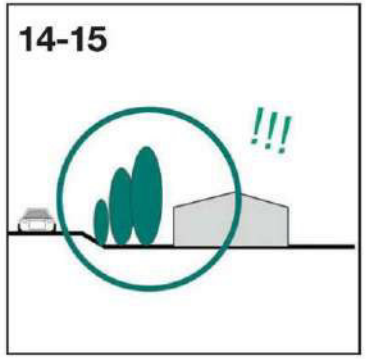
11. Favorire un progetto gerarchizzato del layout funzionale del parcheggio, suddividendolo in aree dedicate ai diversi tipi di utenze (dipendenti, clienti, visitatori, ecc.).



12. Predisporre la schermatura dei parcheggi attraverso alberature.



13. Dove possibile, utilizzare pavimentazioni permeabili, con relativi sistemi di raccolta e fitodepurazione delle acque.

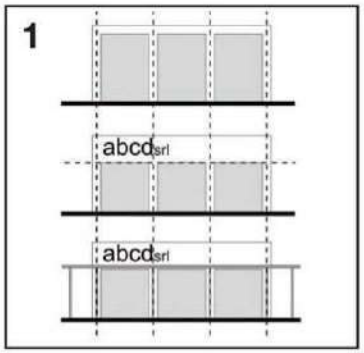


14. Preferire un impiego del verde (alberato) come filtro tra viabilità pubblica e edificato.
15. Preferire un impiego del verde (alberato) al fine di schermare l'edificato rispetto all'esterno, rimarcando i confini dell'insediamento.

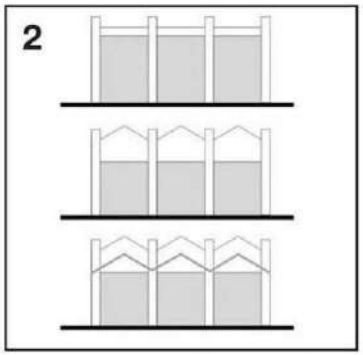
ALLEGATO B/2 Raccomandazioni sul carattere dell'oggetto edilizio

Sul "carattere" dell'oggetto edilizio

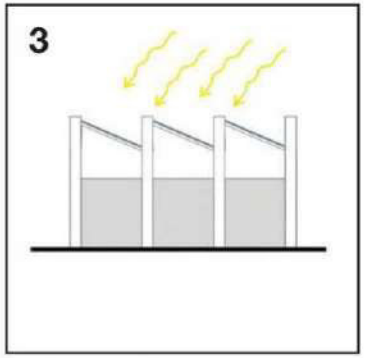
elementi di "normalizzazione" del linguaggio architettonio



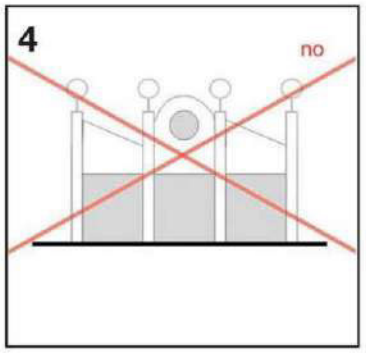
1. Il disegno delle facciate deve partire da schemi geometrici semplici e far riferimento ad un abaco limitato di elementi compositivi.



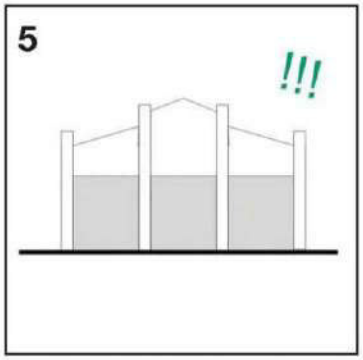
2. Considerare la possibilità di sottolineare la scansione delle superfici per mezzo di elementi architettonici che mettano in evidenza la struttura, con le necessarie attenzioni al tema del risparmio energetico.



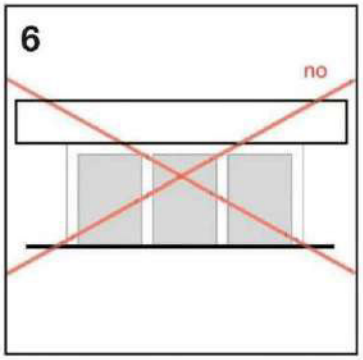
3. Integrare nell'involucro i sistemi di captazione e produzione di energia.



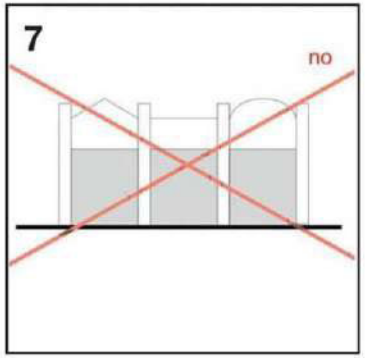
4. Evitare un disegno del coronamento casuale e disarticolato.



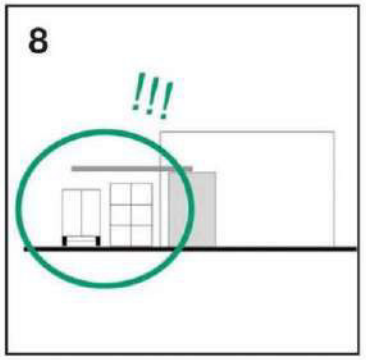
5. Preferire un disegno del coronamento che sottolinei la linearità della copertura per mezzo di semplici variazioni dei materiali o della messa in evidenza delle partizioni di facciata.



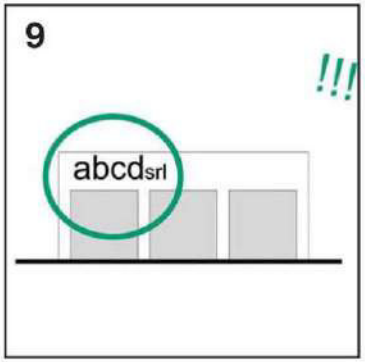
6. Evitare una dimensione eccessiva o un disegno incongruo del coronamento in rapporto alla facciata.



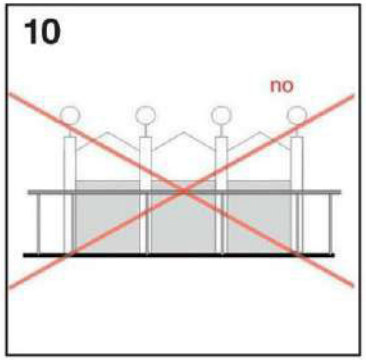
7. Evitare di utilizzare un eccessivo numero di tipologie di copertura.



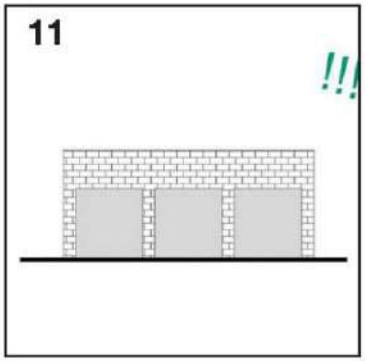
8. Preferire l'uso di elementi di mediazione tra il volume chiuso e gli spazi aperti, specialmente per lo stoccaggio temporaneo di merci in movimento, bancali, macchinari.



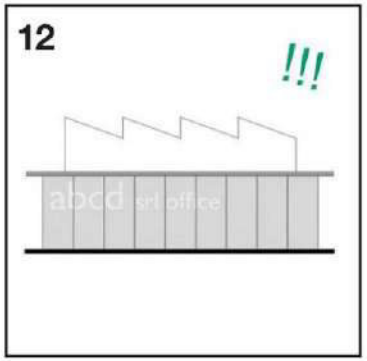
9. Preferire l'impiego di insegne e scritte pubblicitarie standardizzate, sempre utilizzando la facciata come supporto.



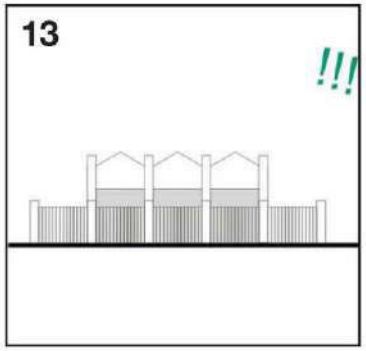
10. Evitare la ridondanza linguistica degli elementi costruttivi.



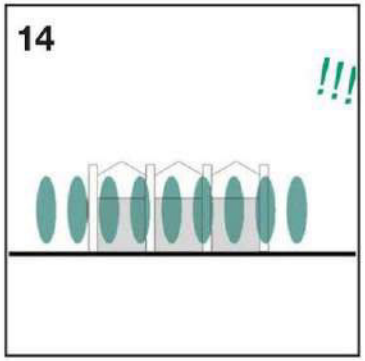
11. Preferire rivestimenti di facciata in elementi di piccola dimensione (laterizi, blocchi prefabbricati in calcestruzzo tipo Leca, doghe di legno, ecc.) o in lamiere metalliche (in questo caso anche in continuità con la copertura).



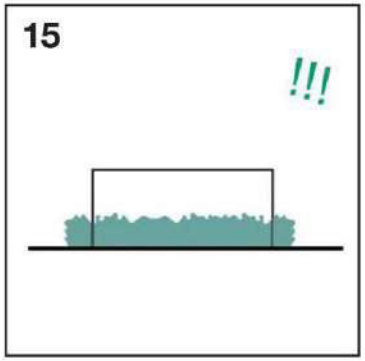
12. Preferire una disposizione dei volumi accessori (corpi a uffici, esposizione, vendita, residenza) in maniera giustapposta ai volumi principali a destinazione produttiva, in funzione di mediazione verso gli spazi pubblici.



13. Preferire l'impiego di elementi di recinzione prefabbricati formalmente e cromaticamente coerenti con il volume principale, costituenti un insieme architettonico unico.



14. Preferire l'uso di alberature per definire i "fronti pubblici" dei lotti.



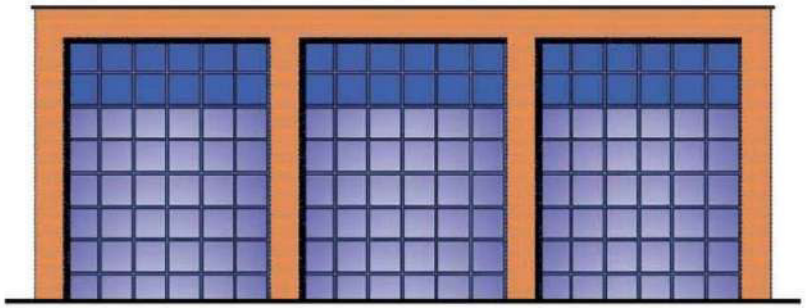
15. Preferire l'impiego di siepi e/o alberature in funzione di schermatura.

ALLEGATO B/3 Raccomandazioni sulle configurazioni di facciata e dei materiali

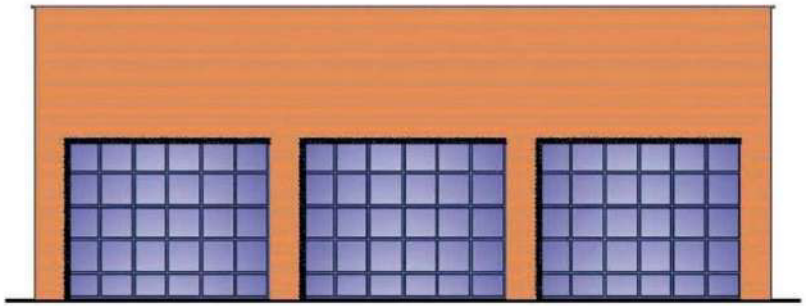
Configurazioni di facciata e materiali

Le facciate qui presentate sono da leggersi in connessione logica con quanto detto in precedenza sulle modalità di insediamento e in particolare di montaggio delle facciate sui volumi edilizi dei capannoni.
Non è evidentemente possibile, in mancanza di riferimenti tradizionali, prevedere tutte le possibili varianti ammissibili di facciata, perciò gli esempi proposti in queste pagine hanno, più che altrove in questo testo, il valore di suggerimenti, i cui elementi sono ulteriormente combinabili tra di loro.

Rivestimento in laterizio o in blocchetti di calcestruzzo (a).
Facciata piana.
Coronamento dell'edificio orizzontale.
Fornici a tutta altezza.
I serramenti dissimulano con lo stesso trattamento la parte apribile e la parte fissa.

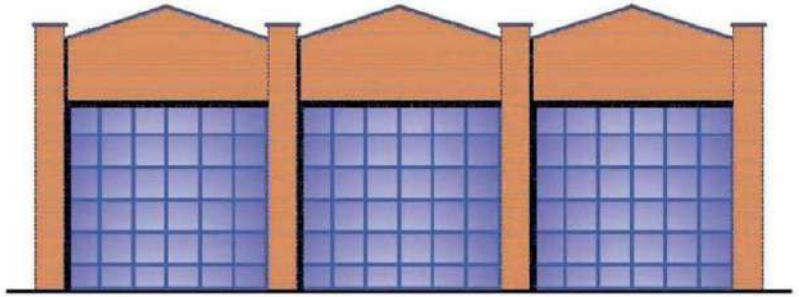


Rivestimento in laterizio o in blocchetti di calcestruzzo (b).
Facciata piana.
Coronamento dell'edificio orizzontale.
Aperture di altezza ridotta.

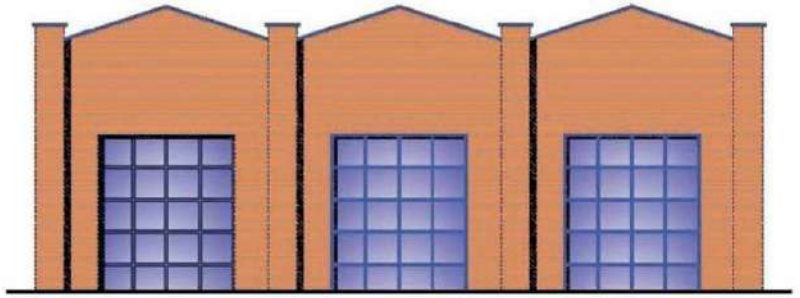


Rivestimento in laterizio o in blocchetti di calcestruzzo (c).
Facciata piana.
Coronamento dell'edificio orizzontale.
Aperture di altezza ridotta.
Pensilina a coprire gli ingressi.

Rivestimento in laterizio o in blocchetti di calcestruzzo (d).
Facciata con partizioni verticali sottolineate da lesene.
Coronamento dell'edificio che simula l'accostamento di coperture di piccola luce.
Aperture di grande dimensione.



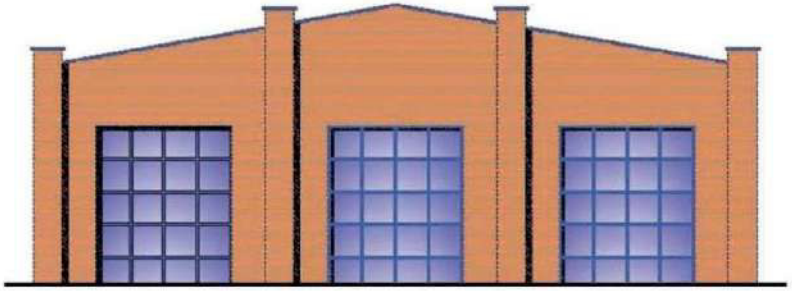
Rivestimento in laterizio o in blocchetti di calcestruzzo (e).
Facciata con partizioni verticali sottolineate da lesene.
Coronamento dell'edificio che simula l'accostamento di coperture di piccola luce.
Aperture incorniciate dalle partizioni di facciata.



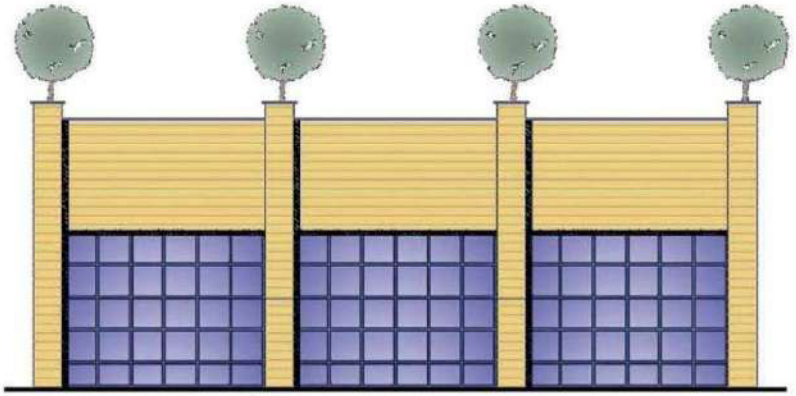
Rivestimento in laterizio o in blocchetti di calcestruzzo (f).
Facciata con partizioni verticali sottolineate da lesene.
Coronamento dell'edificio che simula l'accostamento di coperture di piccola luce.
Aperture incorniciate dalle partizioni di facciata.
Pensilina a coprire gli ingressi.

Rivestimento in laterizio o in blocchetti di calcestruzzo (g).
Facciata con partizioni verticali sottolineate da lesene.
Coronamento dell'edificio a gradoni.
Aperture incorniciate dalle partizioni di facciata.

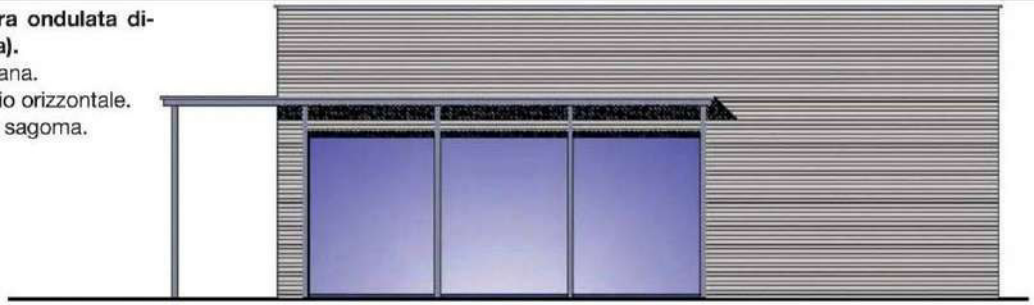
Rivestimento in laterizio o in blocchetti di calcestruzzo (i).
Facciata con partizioni verticali sottolineate da lesene.
Coronamento dell'edificio continuo a seguire l'andamento della copertura.
Aperture incorniciate dalle partizioni di facciata.



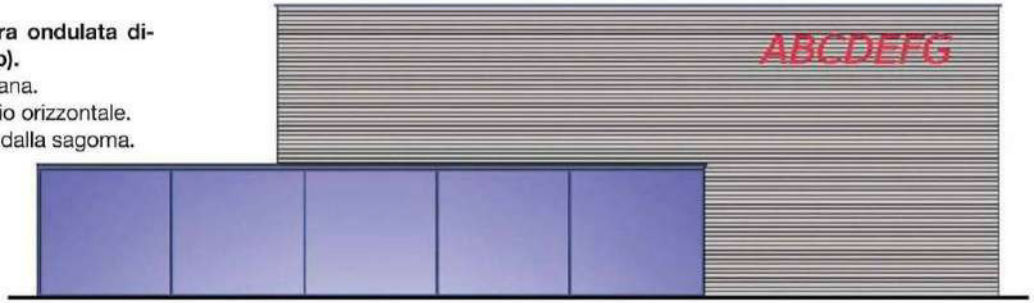
Rivestimento in blocchetti di calcestruzzo.
Facciata con partizioni verticali sottolineate da lesene.
Coronamento dell'edificio orizzontale.
Le teste delle lesene ospitano vasche di terra con elementi vegetali.
Aperture di altezza ridotta.



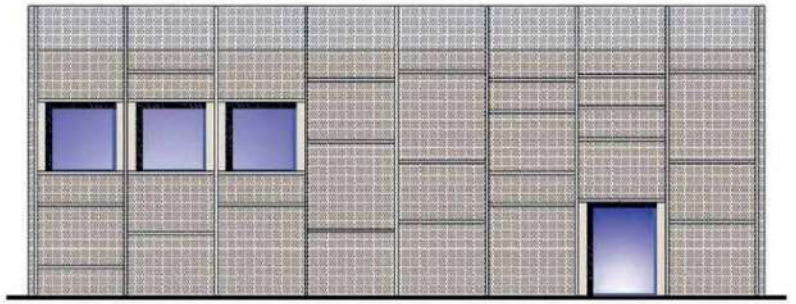
Rivestimento in lamiera ondulata disposta in orizzontale (a).
Facciata asimmetrica piana.
Coronamento dell'edificio orizzontale.
Pensilina che esce dalla sagoma.



Rivestimento in lamiera ondulata disposta in orizzontale (b).
Facciata asimmetrica piana.
Coronamento dell'edificio orizzontale.
Corpo vetrato che esce dalla sagoma.

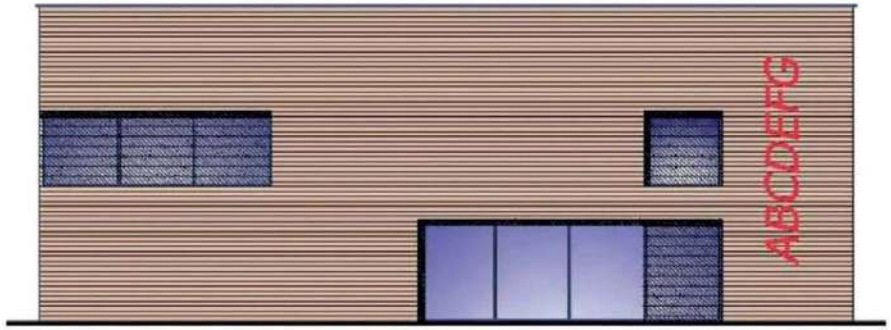


Facciata in pannelli prefabbricati con rivestimento esterno in griglia metallica disposta in verticale.
Facciata asimmetrica piana.
Coronamento dell'edificio orizzontale.

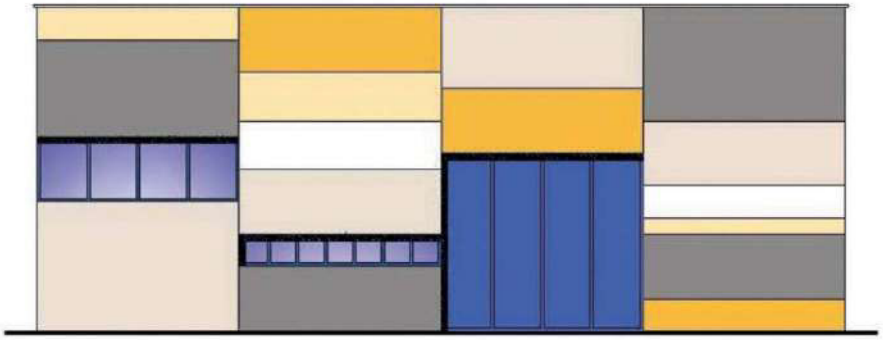


Rivestimento in legno con doghe disposte in orizzontale (a).
Facciata asimmetrica piana.
Coronamento dell'edificio orizzontale.

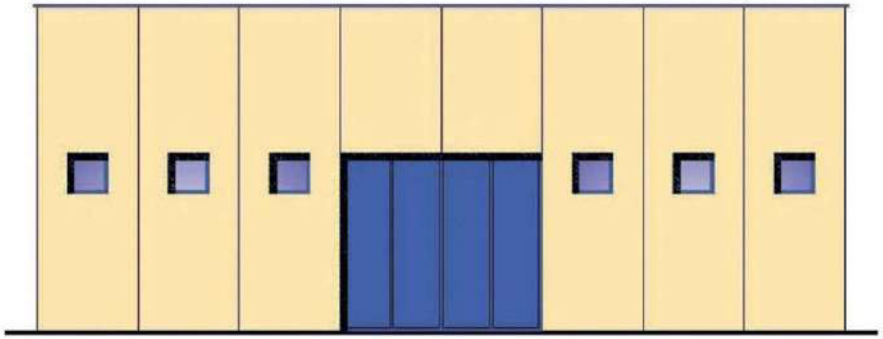
Rivestimento in legno con doghe disposte in orizzontale (b).
Facciata asimmetrica piana.
Coronamento dell'edificio orizzontale.
Il rivestimento nasconde parzialmente le aperture.



Rivestimento in pannelli prefabbricati orizzontali pigmentati.
Disposizione libera degli elementi.
Facciata asimmetrica piana.
Coronamento dell'edificio orizzontale.



Rivestimento in pannelli prefabbricati verticali pigmentati.
Facciata simmetrica piana.
Coronamento dell'edificio orizzontale.
Disposizione regolare delle bucature con ricerca di allineamenti semplici.



COMUNE DI REVELLO		1/R1		1/R2.1		1/R3		**1/R4.1**	1/R4.2	1/R4.3
superficie territoriale	mq.	135.143		4.578		1.724		**524.018**	11.797	10.008
sedi strade e piazze	mq.	26.237		0		0		**66.248**	2.358	1.519
aree inedificabili	mq.	1.308		70		0		**16.096**	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0		0		0		**10.934**	0	0
b	mq.	7.661		0		0		**5.240**	0	0
c	mq.	3.775		0		0		**35.071**	341	0
d	mq.	2.984		0		0		**15.815**	396	489
totale	mq.	14.420		0		0		**67.060**	737	489
superficie fondiaria complessiva	mq.	93.178		4.508		1.724		**374.614**	8.702	8.000
superficie fondiaria compromessa	mq.	93.178		4.508		/		**369.486**	5.792	6.090
superficie fondiaria libera	mq.	0		0		1.724		**5.128**	2.910	1.910
volume complessivo esistente	mc.	196.611		3.201		/		**342.648**	4.007	4.000
densità fondiaria esistente	mc./mq.	2,18		0,71		/		**0,91**	/	/
densità fondiaria prev. (su aree libere)	mc./mq.	/		/		2,00		**0,90**	/	/
volume in progetto	mc.	/		/		3.448		**4.615**	1.891	1.000
totale volume realizzabile in zona	mc.	/		/		3.448		**347.263**	5.898	5.000
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	548		3		0		**1.336**	24	18
turistica reale	nr. ab.	0		0		0		**0**	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0		0		0		**0**	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0		0		0		**0**	0	0
in altre attr. ric.	nr. ab.	0		0		0		**0**	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0		0		34		**46**	35	32
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	548		3		34		**1.382**	59	50
densità territoriale	mc./mq.	/		/		/		**/**	0,5	0,50
destinazione (rif. N. di A.)	art.	15		16		14		**14**	14	14
rapporto di copertura	%	/		/		60		**/**	35	35
altezza massima	m.	/		/		10,50		**/**	7,50	7,50
nr. piani (abit. • acc.)	nr.	/		/		3		**/**	2+1	2+1
distanze (rif. N. di A.)	art.	5		5		5		**5**	5	5
modalità di intervento	art.	15		16		D.I.R.		**/**	P.E.C. es	P.E.C. es
prescrizioni particolari (rif. N. di A.)	art.	/		/		/		**/**	44	44

COMUNE DI REVELLO		1/R5.1.1	1/R5.1.2	1/R5.2	1/R5.3	1/R5.4	1/R5.5	1/R5.6	1/R5.7	1/R5.8
superficie territoriale	mq.	5.016	2.361	660	5.067	1.488	2.214	3.912	1.408	1.026
sedi strade e piazze	mq.	453	0	0	459	301	0	0	0	0
aree inedificabili	mq.	185	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	1.204	0	762	0	0	0
d	mq.	0	0	0	1.205	0	0	1.425	0	0
totale	mq.	0	0	0	2.409	0	762	1.425	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	4.378	2.361	660	2.199	1.187	1.452	2.487	1.408	1.026
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	0	1.286	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	4.378	2.361	660	2.199	1.187	1.452	1.201	1.408	1.026
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	0	0	0	1.272	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prev. (su aree libere)	mc./mq.	/	0,80	0,80	/	/	/	/	0,80	0,80
volume in progetto	mc.	3.511	1.888	528	3.547	892	1.328	1.075	1.126	820
totale volume realizzabile in zona	mc.	3.511	1.888	528	3.547	892	1.328	2.347	1.126	820
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	5	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in altre attr. ric.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	35	18	5	35	8	13	10	11	8
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	35	18	5	35	8	13	15	11	8
densità territoriale	mc./mq.	0,70	/	/	0,70	0,60	0,60	0,60	/	/
destinazione (rif. N. di A.)	art.	14	14	14	14	14	14	14	14	14
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	m.	7,50	7,50	7,50	10,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
nr. piani (abit. • acc.)	nr.	2+1	2+1	2+1	3	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1
distanze (rif. N. di A.)	art.	5	5	5	5	5	5	5	5	5
modalità di intervento	art.	P.C.C.	D.I.R.	D.I.R.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	D.I.R.	D.I.R.
prescrizioni particolari (rif. N. di A.)	art.	/	/	/	/	/	/	/	/	/

COMUNE DI REVELLO		1/R5.9 *	1/R5.10								
superficie territoriale	mq.	6.625	756								
sedi strade e piazze	mq.	0	0								
aree inedificabili	mq.	0	0								
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0								
b	mq.	0	0								
c	mq.	1.251	0								
d	mq.	1.506	0								
totale	mq.	2.757	0								
superficie fondiaria complessiva	mq.	3.868	756								
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0								
superficie fondiaria libera	mq.	3.868	756								
volume complessivo esistente	mc.	0	0								
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/								
densità fondiaria prev. (su aree libere)	mc./mq.	/	0,80								
volume in progetto	mc.	3.975	604								
totale volume realizzabile in zona	mc.	3.975	604								
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0								
turistica reale	nr. ab.	0	0								
turistica teorica	nr. ab.	0	0								
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0								
in altre attr. ric.	nr. ab.	0	0								
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	39	6								
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	39	6								
densità territoriale	mc./mq.	0,60	/								
destinazione (rif. N. di A.)	art.	14	14								
rapporto di copertura	%	35	35								
altezza massima	m.	7,50	7,50								
nr. piani (abit. • acc.)	nr.	2+1	2+1								
distanze (rif. N. di A.)	art.	5	5								
modalità di intervento	art.	P.C.C.	D.I.R.								
prescrizioni particolari (rif. N. di A.)	art.	/	/								

***** Area a vincolo idrogeologico e Galassino "Massiccio del Monte Bracco" - Gli interventi edilizi sono soggetti ad ottenimento di autorizzazione paesaggistica e autorizzazione ai sensi della L.R. 45/89.

COMUNE DI REVELLO		1/R6.1	1/R6.2	1/R6.3.1	1/R6.3.2	1/R6.4	1/R6.5	1/R6.6	1/R6.7	
superficie territoriale	mq.	22.776	6.467	6.838	5.102	5.495	25.463	11.411	8.343	
sedi strade e piazze	mq.	2.607	266	2499	1.583	1.394	3.712	173	0	
aree inedificabili	mq.	0	0	0	0	790	352	0	0	
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	
c	mq.	1.425	0	0	0	337	2.879	1.677	0	
d	mq.	285	80	238	155	68	2.879	1.486	500	
totale	mq.	1.710	80	238	155	405	5.758	3.163	500	
superficie fondiaria complessiva	mq.	18.459	6.121	4.101	3.364	2.906	15.641	8.075	7.843	
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	
superficie fondiaria libera	mq.	18.459	6.121	4.101	3.364	2.906	15.641	8.075	7.843	
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	0	0	0	0	0	
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	
densità fondiaria prev. (su aree libere)	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	
volume in progetto	mc.	11.388	3.233	4089	3.061	2.747	12.731	5.705	5.005	
totale volume realizzabile in zona	mc.	11.388	3.233	4089	3.061	2.747	12.731	5.705	5.005	
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	
in altre attr. ric.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	114	32	41	31	27	127	57	50	
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	114	32	41	31	27	127	57	50	
densità territoriale	mc./mq.	0,50	0,50	0,6	0,60	0,50	0,50	0,50	0,60	
destinazione (rif. N. di A.)	art.	14	14	14	14	14	14	14	14	
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35	
altezza massima	m.	7,50	7,50	7,5	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	
nr. piani (abit. • acc.)	nr.	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	
distanze (rif. N. di A.)	art.	5	5	5	5	5	5	5	5	
modalità di intervento	art.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	
prescrizioni particolari (rif. N. di A.)	art.	/	/	/	/	/	/	44	/	

COMUNE DI REVELLO		2/R2.1		2/R4.1		2/R6.1					
superficie territoriale	mq.	5.262		10.006		5.822					
sedi strade e piazze	mq.	695		1.901		1.078					
aree inedificabili	mq.	236		379		0					
spazi pubblici previsti: a	mq.	0		0		0					
b	mq.	0		0		0					
c	mq.	0		207		0					
d	mq.	508		0		1.107					
totale	mq.	508		207		1.107					
superficie fondiaria complessiva	mq.	3.823		7.519		3.637					
superficie fondiaria compromessa	mq.	3.823		7.519		0					
superficie fondiaria libera	mq.	0		0		3.637					
volume complessivo esistente	mc.	9.459		5.493		0					
densità fondiaria esistente	mc./mq.	2,47		0,73		/					
densità fondiaria prev. (su aree libere)	mc./mq.	/		0,9		/					
volume in progetto	mc.	/		/		2.911					
totale volume realizzabile in zona	mc.	/		/		2.911					
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	14		27		0					
turistica reale	nr. ab.	0		0		0					
turistica teorica	nr. ab.	0		0		0					
in p.l. albergh.	nr. ab.	0		0		0					
in altre attr. ric.	nr. ab.	0		0		0					
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0		0		29					
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	14		27		29					
densità territoriale	mc./mq.	/		/		0,50					
destinazione (rif. N. di A.)	art.	16		18		14					
rapporto di copertura	%	/		/		35					
altezza massima	m.	/		/		7,50					
nr. piani (abit. • acc.)	nr.	/		/		2+1					
distanze (rif. N. di A.)	art.	5		5		5					
modalità di intervento	art.	16		18		S.U.E.					
prescrizioni particolari (rif. N. di A.)	art.	/		/		/					

COMUNE DI REVELLO		3/R4.1									
superficie territoriale	mq.	31.409									
sedi strade e piazze	mq.	2.425									
aree inedificabili	mq.	257									
spazi pubblici previsti: a	mq.	0									
b	mq.	485									
c	mq.	0									
d	mq.	854									
totale	mq.	1.339									
superficie fondiaria complessiva	mq.	27.388									
superficie fondiaria compromessa	mq.	27.388									
superficie fondiaria libera	mq.	0									
volume complessivo esistente	mc.	10.734									
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0,39									
densità fondiaria prev. (su aree libere)	mc./mq.	0,90									
volume in progetto	mc.	/									
totale volume realizzabile in zona	mc.	/									
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	89									
turistica reale	nr. ab.	0									
turistica teorica	nr. ab.	0									
in p.l. albergh.	nr. ab.	0									
in altre attr. ric.	nr. ab.	0									
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0									
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	89									
densità territoriale	mc./mq.	/									
destinazione (rif. N. di A.)	art.	18									
rapporto di copertura	%	/									
altezza massima	m.	/									
nr. piani (abit. • acc.)	nr.	/									
distanze (rif. N. di A.)	art.	5									
modalità di intervento	art.	18									
prescrizioni particolari (rif. N. di A.)	art.	/									

COMUNE DI REVELLO		**1/P1.1**	1/P1.2	1/P1.3	1/P1.4		**1/P2.1**	1/P2.2	
superficie territoriale	mq.	**38.649**	39.841	27.295	22.285		**16.031**	18.943	
superficie destinata alla viabilità	mq.	**0**	2.089	0	622		**1.255**	0	
superficie inedificabile	mq.	**606**	0	0	254		**0**	0	
spazi pubblici - parcheggi	mq.	**1.738**	627	710	929		**1.603**	2.949	
spazi pubblici - verde	mq.	**1.737**	0	0	929		**1.603**	840	
spazi pubblici - *totale*	mq.	**3.475**	627	710	1.858		**3.206**	3789 *	
superficie fondiaria	mq.	**34.568**	37.125	26.585	19.551		**11.570**	15.154	
superficie coperta esistente	mq.	**9.410**	8.047	9.744	5.178		**0**	0	
rapporto di copertura in progetto	%	**50**	50	50	50		**50**	50	
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	**/**	/	/	/		**/**	/	
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	**1**	1	1	1		**1**	1	
modalità di intervento		**D.I.R.**	D.I.R.	D.I.R.	D.I.R.		**S.U.E.**	S.U.E.	
nr. piani	nr.	**1)**	1)	1)	1)		**1)**	1)	
altezza	m.	**1)**	1)	1)	1)		**1)**	1)	
destinazione specifica	m.	**C**	C	/	/		**C**	/	
prescrizioni particolari (rif. N. di A.)	art.	**/**	/	/	/		**44**	44	

*Ulteriori aree per servizi, rispetto a quanto previsto per la zona, potranno essere reperite, nell'ambito dello S.U.E., per soddisfare esigenze di standard dell'attigua area contrassegnata con la sigla 1/P1.3

COMUNE DI REVELLO		2/P1.1	2/P1.2	2/P1.3	**2/P1.4**		**2/P2.1**	
superficie territoriale	mq.	49.042	4.276	5.489	**34.275**		**7.949**	
superficie destinata alla viabilità	mq.	4.802	0	179	**1.130**		**300**	
superficie inedificabile	mq.	234	0	0	**73**		**0**	
spazi pubblici - parcheggi	mq.	4.759	506	741	**1.503**		**1.252**	
spazi pubblici - verde	mq.	551	0	0	**1.503**		**0**	
spazi pubblici - *totale*	mq.	5.310	506	741	**3.006**		**1.252**	
superficie fondiaria	mq.	38.696	3.770	4.569	**30.066**		**6.397**	
superficie coperta esistente	mq.	10.284	508	1.360	**4.216**		**0**	
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	**50**		**50**	
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	/	**/**		**/**	
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1	**1**		**1**	
modalità di intervento		D.I.R.	D.I.R.	D.I.R.	**D.I.R.**		**S.U.E.**	
nr. piani	nr.	1)	1)	1)	**1)**		**1)**	
altezza	m.	1)	1)	1)	**1)**		**1)**	
destinazione specifica		C	C	C	**C**		**/**	
prescrizioni particolari (rif. N. di A.)	art.	/	/	/	**/**		**/**	

COMUNE DI REVELLO		3/P1.1	3/P1.2		3/P2.1	3/P2.2 a	3/P2.2 b		3/T1
superficie territoriale	mq.	19.874	3.606		4.464	4.830	12.980		5.926
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0		0	0	0		0
superficie inedificabile	mq.	467	0		0	0	99		0
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	0		446	483	1.298		0
spazi pubblici - verde	mq.	0	0		447	483	1.298		0
spazi pubblici - *totale*	mq.	0	0		893	966	2.596		0
superficie fondiaria	mq.	19.407	3.606		3.571	3.864	10.285		5.926
superficie coperta esistente	mq.	7.882	935		0	0	0		1.114
rapporto di copertura in progetto	%	50	50		50	50	50		es
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/		/	/	/		/
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1		1	1	1		es
modalità di intervento		D.I.R.	D.I.R.		S.U.E.	P.C.C.	S.U.E.		D.I.R.
nr. piani	nr.	1)	1)		1)	1)	1)		es
altezza	m.	1)	1)		1)	1)	1)		es
destinazione specifica		C	/		C	C	C		/
prescrizioni particolari (rif. N. di A.)	art.	/	/		44	/	/		44

COMUNE DI REVELLO		**5/P1.1**	5/P1.2 *	5/P1.3	5/P1.4	5/P1.5	5/P1.6	5/P1.7	5/P1.8	5/P1.9		
superficie territoriale	mq.	**4.514**	11.873	11.013	69.208	20.658	2.736	28.949	5.884	3.740		
superficie destinata alla viabilità	mq.	**0**	0	67	795	0	0	0	0	0		
superficie inedificabile	mq.	**0**	0	0	365	0	0	0	0	0		
spazi pubblici - parcheggi	mq.	**0**	381	914	\	1.033	0	0	535	12		
spazi pubblici - verde	mq.	**0**	0	0	3.095	1.033	0	0	0	0		
spazi pubblici - *totale*	mq.	**0**	381	914	3.095	2.066	0	0	535	12		
superficie fondiaria	mq.	**4.514**	11.492	10.032	64.953	18.592	2.736	28.949	5.349	3.728		
superficie coperta esistente	mq.	**1.013**	3.000	3.597	20.556	4.053	556	910	728	603		
rapporto di copertura in progetto	%	**50**	50	50	50	50	50	es	50	50		
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	**/**	/	/	/	/	/	/	/	/		
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	**1**	1	1	1	1	1	es	1	1		
modalità di intervento		**D.I.R.**	D.I.R.	D.I.R.	P.C.C.	P.C.C.	D.I.R.	/	P.C.C.	D.I.R.		
nr. piani	nr.	**1)**	1)	1)	1)	1)	1)	es	1)	1)		
altezza	m.	**1)**	1)	1)	1)	1)	1)	es	1)	1)		
destinazione specifica		**/**	/	/	/	C	/	/	/	/		
prescrizioni particolari (rif. N. di A.)	art.	**/**	/	44	44	44	44	44	44	/		

***** Area a vincolo idrogeologico e Galassino "Massiccio del Monte Bracco" - Gli interventi edilizi sono soggetti ad ottenimento di autorizzazione paesaggistica e autorizzazione ai sensi della L.R. 45/89.

COMUNE DI REVELLO		5/P2.1		5/T1	5/T2	5/T3	5/T4	5/T5	5/T6	5/T7	
superficie territoriale	mq.	3.719		5.805	30.774	9.917	17.908	6.030	5.198	57.754	
superficie destinata alla viabilità	mq.	248		0	0	0	0	0	0	0	
superficie inedificabile	mq.	0		0	95	0	0	0	0	27.142	
spazi pubblici - parcheggi	mq.	372		0	0	1.326	1.790	0	0	0	
spazi pubblici - verde	mq.	372		0	0	0	0	0	0	0	
spazi pubblici - *totale*	mq.	744		0	0	1.326	1.790	0	0	0	
superficie fondiaria	mq.	2.727		5.805	30.679	8.591	16.118	6.030	5.198	30.612	
superficie coperta esistente	mq.	0		0	690	1.035	4.480	1.366	639	177	
rapporto di copertura in progetto	%	50		es	es	40	50	es	es	es	
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/		/	/	/	/	/	/	/	
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1		es	es	1	1	es	es	es	
modalità di intervento		art.44 N.T.A.		D.I.R.	D.I.R.	D.I.R.	P.C.C.	D.I.R.	D.I.R.	D.I.R.	
nr. piani	nr.	1)		es	es	1)	1)	es	es	es	
altezza	m.	1)		es	es	1)	1)	es	es	es	
destinazione specifica		C		/	/	/	/	/	/	/	
prescrizioni particolari (rif. N. di A.)	art.	44		44	44	44	44	44	44	44	