REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI GENOLA

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 116-45792 DEL 26/07/1985)

VARIANTE PARZIALE N. 22

(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.	13	DEL	01/07/2026
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	1326	DEL	07/08/2026
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	**D.C. NR.**		**DEL**	

Sindaco:

Segretario Comunale:

Tocci Giuseppe Francesco
08.10.2026
12:15:08
GMT+02:00

Responsabile del Procedimento:

Flavio Gastaldi
08.10.2026
12:18:19
GMT+02:00

PROGETTO

Direttore tecnico
e Progettista
Arch. Fabio GALLO

CAVALLERA ENRICO
08.10.2026
12:20:45
GMT+02:00

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

COMUNE DI GENOLA

PIANO REGOLATORE GENERALE
Variante Parziale n 22

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

Le modifiche introdotte a seguito di approvazione regionale sono evidenziate con **carattere blu grassetto**

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate:
- con sfondo grigio per le parti stralciate
- con **carattere grassetto** per le parti aggiunte

I N D I C E

Art.	1 -	Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.	pag.	4
“	2 -	Aspetto dell’ambiente	“	5
“	3 -	Attuazione del Piano Regolatore Generale	“	6
“	4 -	Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	“	9
“	5 -	Utilizzazione del suolo	“	10
“	6 -	Concessione ed autorizzazione	“	12
“	7 -	Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni	“	14
“	8 -	Interventi edilizi e loro definizioni	“	15
“	9 -	Individuazione e classificazione delle aree e degli ambiti normativi	“	24
“	10 -	Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d’uso ..	“	25
“	11 -	R0 - Complessi di interesse storico-artistico-ambientale.....	“	27
“	12 -	R1 - Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale	“	30
“	13 -	R2 - Complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia	“	32
“	14 -	R3 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione	“	33
“	15 -	R4 - R5 - Aree di completamento e di nuovo impianto	“	40
“	16 -	Aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria: destinazioni d’uso	“	42
“	17 -	P1 - T1 - Aree per impianti produttivi e terziari esistenti confermati e di completamento	“	44

Art. 18 - P2 - T2 - Aree per impianti produttivi e terziario-commerciali di nuovo impianto ..... pag. 47

“ 19 - E - Aree agricole produttive ..... “ 53

“ 20 - E1 - Aree agricole di rispetto degli abitati ..... “ 59

“ 21 - SP - Aree destinate a servizi pubblici ..... “ 60

“ 22 - G - Aree per impianti speciali urbani e territoriali ..... “ 61

“ 23 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative ..... “ 62

“ 24 - Fasce di rispetto. Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto ..... “ 64

“ 25 - Edifici ricadenti in zona impropria ..... “ 65

“ 26 - Autorimesse e/o depositi privati - dehors ..... “ 67

“ 27 - Aree di parcheggio privato ..... “ 68

“ 28 - Norme per i beni culturali ambientali ..... “ 69

“ 29 - Disposizioni particolari per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ..... “ 71

“ 30 - Vincoli di intervento e disposizioni speciali ..... “ 72

“ 30bis - Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla Legge Regionale 12.11.1999 nr. 28 e D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 .... “ 74

“ 31 - Deroghe ..... “ 78

ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.

1 Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

a) le presenti norme di attuazione e le allegate tabelle relative ai vari ambiti normativi;

b) le tavole di progetto**:**
tav. 1 - progetto P.R.G. concentrico - scala 1:2000;
tav. 1bis - progetto P.R.G. con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/1999 - scala 1:2000;
tav. 2 - progetto P.R.G. territorio comunale - scala 1:5000;
tav. 3 - progetto P.R.G. concentrico/dettaglio centro antico - scala 1:1000;
tav. 4 - progetto P.R.G. aree produttive esterne al capoluogo – scala 1:2000

c) la relazione geologico-tecnica e carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

2 Le determinazioni contenute negli atti sovra indicati sono vincolanti e cogenti.

3 Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:

- relazione;
- tav. a: analisi capoluogo: destinazioni d'uso; in scala 1:2000;
- tav. b: analisi capoluogo: opere di urbanizzazione; in scala 1:2000;
- tav. c: analisi territorio comunale: uso del suolo; in scala 1:5000;
- tav. d: inquadramento territoriale; in scala 1:25.000.

4 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

ART. 2 - ASPETTO DELL'AMBIENTE.

1 I proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente.

2 Si richiamano i contenuti dell'art. 33 del R.E.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

1 Il Piano si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e mediante gli interventi - soggetti ad autorizzazione o concessione dell'Autorità comunale - definiti nel successivo art. 6.

2 Il Piano stesso determina ed indica le parti del territorio in cui il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, fatto salvo quanto previsto nell'art. 4 successivo.

3 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.

4 La dotazione predetta è garantita, nelle aree per insediamenti residenziali:

a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano regolatore;

b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:

b.1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;

b.2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, nei casi in cui esse sono previste dal Piano regolatore generale nelle singole tabelle di zona.

5 Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a S.U.E. o a permesso di costruire convenzionato, nonché per gli interventi soggetti a P. di R. qualora prevedano la demolizione con ricostruzione ovvero determinino un carico urbanistico maggiore dell'esistente, in riferimento all'incremento previsto, le relative convenzioni o le norme di attuazione devono quantificare le aree per servizi di cui **alle lettere a) e b)** del precedente comma 4, di estensione pari alla dotazione minima stabilita dalla legge e conseguentemente prevedere la dismissione o l'asservimento **delle quote espressamente indicate nelle tabelle di zona del P.R.G. e la monetizzazione delle quote restanti**.
Ove nelle tabelle di zona si preveda una quantità di aree per servizi minore rispetto allo standard di legge si procede mediante monetizzazione della differenza. Ove invece si prevede una quantità maggiore, la differenza rispetto allo standard sarà oggetto di cessione onerosa per il Comune; l'eventuale asservimento non comporta invece

oneri per il Comune.

6 Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, le dotazioni degli spazi pubblici prescritte dalla legge per ciascuno di tali tipi di insediamento è garantita:

a) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
b) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree contestuali all'insediamento in ragione dello stesso.

7 Il Piano regolatore indica, nelle tabelle di zona, quali sono le aree, di cui al precedente comma, in cui è fatto obbligo, in sede di strumento attuativo o di concessione per nuovo impianto o per ampliamento, di cedere od asservire superfici, ai sensi della lettera b) che precede, in misura pari alla dotazione minima stabilita dalle norme di legge.

8 Nelle aree di cui al comma 6 che precede, diverse da quelle definite al comma 7, il corrispettivo per l'urbanizzazione ("oneri urbanizzativi") dovrà comprendere anche l'equivalente monetario della cessione di tutte le aree di cui alla lettera b) del precedente comma 4, di estensione pari alla dotazione minima stabilita dalla legge.

9 Il Comune provvede all'adeguamento delle tabelle e delle norme relative agli oneri di urbanizzazione, tenendo conto delle disposizioni che precedono.

10 Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, specificatamente statuite da singole norme del presente P.R.G., sono gratuite.

11 Le disposizioni che precedono non limitano né derogano alla facoltà, che il Comune conserva, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi.

12 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo è quella indicata all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per i vari tipi di insediamento ivi contemplati. Per quanto concerne le attrezzature ricettive-alberghiere si fissa uno standard minimo per aree e attrezzature pubbliche pari a mq. 20 ogni 3 posti letto.

13 Per le destinazioni commerciali a dettaglio valgono le prescrizioni di cui all'art. 30 bis.

14 Ove negli articoli che seguono si fa riferimento "alla data di adozione del P.R.G." o "alla data di adozione delle presenti norme" si intende la data di adozione definitiva della variante al P.R.G. vigente di cui le presenti norme costituiscono elemento

integrante.

15 I piani esecutivi convenzionati approvati e vigenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme restato confermati. Sono altresì confermati i parametri e le quantità approvati, senza pregiudizio delle possibilità di apportare modifiche intese a garantire una migliore organizzazione degli immobili interessati.

16 Ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 41, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. il Comune procede alla formazione del Piano per l'edilizia economica e popolare nel rispetto del dimensionamento fissato dall'art. 2 della L. 10/77.

ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.).

1 Il rilascio dell'atto di assenso all'edificazione è subordinato alla previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo:

a) nei casi di cui al secondo comma del precedente articolo ove il P.R.G. individua le aree assoggettate a S.U.E.;

b) negli ulteriori casi in cui, ritenuto necessario l'inquadramento dell'intervento oggetto dell'istanza in un progetto a carattere territoriale, il Comune individui le aree da assoggettare a S.U.E. ai sensi del 6° comma, lettera e) dell'art. 17 e del secondo comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

2 Qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, le indicazioni di dettaglio suddette hanno valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potranno essere modificate, nel rispetto delle quantità di aree per servizi e dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N. di A., per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate dallo strumento urbanistico esecutivo stesso.

3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. può subire adeguamenti di limitata entità in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso quanto previsto alla lettera c), 8° comma, art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.

1 Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.

2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altre concessioni od autorizzazioni 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 già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G.

4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo.

5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica negli ambiti normativi di tipo agricolo.

6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio delle concessioni edilizie e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

7 Sulle mappe descritte nel 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 concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.

8 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione 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 l'autorizzazione 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 la data del deposito

dell’istanza stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi conservativi assentiti e richiesti.

ART. 6 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE.

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 a concessione od autorizzazione dell'Autorità comunale, secondo le norme legislative vigenti.

2 Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione i mutamenti della destinazione d'uso, purchè in assenza di opere, delle unità immobiliari non superiori a 700 mc. e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, con le prescrizioni dell'eventuale strumento urbanistico attuativo, con eventuali convenzioni od altri atti vincolanti l'uso dell'unità medesima.

3 Non sono inoltre soggetti a concessione né ad autorizzazione:

a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi che le disciplinano;
b) l'impianto, la scelta e le modificazioni delle colture agricole;
c) gli interventi di manutenzione ordinaria.

4 La domanda di concessione ad edificare deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1' comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso, alla domanda di concessione deve essere allegato idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché ai costi delle opere in oggetto.

5 Modalità e criteri per il rilascio di concessione od autorizzazione sono regolati dal R.E. e precisamente al titolo II dello stesso.

6 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista da progetti comunali, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

7 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle

dotate almeno delle seguenti opere:

a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;

b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare 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 della L. 319/76;

d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

8 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto della concessione deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio privato nella misura prevista dalle presenti norme, ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma, ove esistano o se ne preveda la esecuzione.

ART. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI.

1 Per quanto attiene le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi occorre far riferimento al titolo III del R.E.
Valgono, inoltre, le definizioni di cui ai commi successivi.

2 Capacità insediativa teorica:
è data, nelle aree destinate a residenza, dal rapporto 1 abitante per 90 metri cubi di volume; nelle aree produttive, dal rapporto 1 addetto per 200 metri quadrati di superficie utile lorda destinata alla produzione, agli uffici e ai servizi complementari.

3 Parete finestrata:
si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.
Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,50.

4 Adeguamenti 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 abitative non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli di fruibilità in senso lato delle unità immobiliari.

ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI.

1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., 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 A) 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, purchè 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 purchè ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazioni e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazioni, 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, purchè 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, purchè 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 ad autorizzazione.
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 B) 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, purchè 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, purchè 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, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè 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 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

4.1. C1) 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. C2) 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 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 alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè 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, purchè 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.

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.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

– 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, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

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 purchè 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'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

5.1. D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.I.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni:

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;
- Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

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.

È ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma; soprelevare la quota di gronda e di colmo per un massimo di **cm. 50** al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti; in ogni caso non potrà essere aumentato il numero dei piani esistenti **sempreché non venga modificata la posizione delle**

aperture sulle facciate principali.
Per le aree R0 ed R1 si intendono richiamate le prescrizioni particolari contenute nei rispettivi articoli.
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.

5.2. D2) 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 il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Nell'ambito di tale tipo di intervento sono consentite nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo, le integrazioni e gli ampliamenti intesi al miglioramento ed alla razionalizzazione delle condizioni igienico-funzionali degli edifici. È pure ammessa la soprelevazione delle quote di gronda e di colmo delle coperture comunque contenuta in cm. 90.
Per le aree R0 ed R1 si intendono richiamate le prescrizioni particolari contenute nei rispettivi articoli.
Gli ampliamenti devono rispettare le tipologie ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste al successivo comma 7.

5.3. D3) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.)

È l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione, e dei quali è ammessa la ricostruzione nel rispetto delle esigenze ambientali; è consentita mediante la ricostruzione, la realizzazione di un volume non superiore a quello preesistente, fatti salvi ogni diversa indicazione delle tabelle di zona o gli ampliamenti e le soprelevazioni ammessi nei singoli ambiti normativi.
L'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella preesistente eventualmente adeguata a norma del comma 5.2. precedente; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli preesistenti.
Nel caso in cui si aumentino altezze o si modifichino distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 8.
L'intervento di cui al presente comma può essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di cui al comma precedente, nel solo caso in cui venga documentato - mediante relazione di tecnico competente, asseverata avanti all'autorità giudiziaria - l'imprevedibilità del crollo stesso.

5.4. D4) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).

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

6 E) 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.

7 F) AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE.

Sono gli interventi volti ad aumentare il volume di edifici esistenti mediante estensione in senso orizzontale del fabbricato oppure mediante estensione in senso verticale del fabbricato.
Tali interventi, fatta salva la soprelevazione nei limiti ammessi dai precedenti commi, nonché il recupero di porzioni aperte di edifici esistenti di cui all'ultimo capoverso del comma 5.1. precedente, per i quali non occorrono verifiche di alcun tipo, sono regolati dai disposti dei singoli ambiti normativi.
In caso di ampliamento, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti, dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: mt. 5 salvo riduzioni mediante accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 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 o parti di pareti non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

Si richiama altresì quanto previsto all'ultimo capoverso del successivo comma 8 per i casi ivi previsti.
Valgono in ogni caso i distacchi esistenti quando l'ampliamento si configuri come chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma esistente.
In caso di soprelevazione dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: esistente;
- distanza da pareti: minimo mt. 3.

Fatta salva la soprelevazione di fabbricati in aderenza, nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a m. 3,00, la sopraelevazione è consentita, comunque con parete cieca, previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a m. 3,00 dalla parete prospiciente. La soprelevazione con parete finestrata è ammessa nel caso di distanza della stessa dal confine di almeno mt. 5; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.
La soprelevazione di un edificio prospettante un'area sulla quale non esistono costruzioni se non a distanza pari o superiore a 10 m. dall'edificio stesso oppure pur esistendo un edificio questi ha un'altezza inferiore alla soprelevazione in progetto, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui si sopraelevi con parete finestrata è prescritto assenso del proprietario confinante quando la distanza dal confine sia inferiore alla metà dell'altezza prevista o inferiore a 5 mt. dal confine;
- nel caso in cui si sopraelevi con parete cieca potrà essere realizzata nuova parete cieca, senza consenso del proprietario confinante.

Per finestrare pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 e la distanza dalla parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante, l'intervento non è comunque ammesso se non sussiste la distanza minima di mt. 3 tra pareti.

8 G) NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o su aree oggetto di ristrutturazione urbanistica e debbono rispettare oltre ai parametri prescritti per ogni singolo ambito normativo quanto segue:

Per le zone di nuovo impianto, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti:

- distanza da confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti sempreché siano rispettate le distanze tra pareti finestrate;
- distanza da pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 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 o parti di pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

Per le zone assimilate alle zone A e B del D.M. 02.04.68 nr. 1444 - R0, R1, R2 e R3-, nonché per le zone P1 e T1, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti:

- distanza da confini: mt. 5 salvo riduzioni mediante accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 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 o parti di pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

Nel caso di pareti non finestrate si ammettono, in ogni caso:

- distanze dai confini inferiori a m. 5,00 o costruzione a confine ove sia intercorso accordo scritto tra i proprietari confinanti nel rispetto della distanza minima tra pareti di m. 3,00;
- costruzioni in aderenza o a distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato prospiciente nel caso che quest'ultimo sia posto a confine o a distanza uguale o inferiore a m. 3,00 dal confine; in caso di aderenza non occorre accordo scritto tra le parti.

Nel caso di intervento diretto, qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste dal presente comma, le nuove costruzioni con altezza non superiore a mt. 8,00 potranno soddisfare solo alle distanze dai confini con un minimo assoluto di ml. 5,00.

9 Fatte salve le norme su esposte, non è prescritta la distanza minima fra le costruzioni di cui all'art. 16 del R.E.

ART. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI.

1 Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il territorio comunale è suddiviso in aree e ambiti normativi individuati nella cartografia e così classificati:

- Insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili
  R0. complessi di interesse storico-artistico-ambientale;
  R1. complessi di vecchio impianto di interesse ambientale;
  R2. complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale, che richiedono interventi di sostituzione edilizia;
  R3. aree a capacità insediativa esaurita;
  R4. aree di completamento;
  R5. aree di nuovo impianto.

- Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria
  P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento;
  P2. aree per impianti produttivi di nuovo impianto;
  T1. aree per impianti terziari esistenti confermati;
  T2. aree per impianti terziari di nuovo impianto.

- Aree agricole
  E. aree agricole produttive;
  E2. aree agricole di rispetto degli abitati;

- Aree per attrezzature e servizi pubblici a livello comunale (SP).
- Aree per impianti speciali urbani e territoriali (G).
- Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

2 Le aree di cui al primo comma corrispondono alle zone di cui al D.M. 2.4.68 nr. 1444 nel seguente modo:

R0 = A
R1, R2, R3 = B
R4, R5 = C
P1, P2, T1, T2 = D
E, E1 = E

Art. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO.

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

- residenze ed usi connessi quali arti, professioni e commercio;
- artigianato non nocivo e molesto;
- servizi pubblici e di interesse pubblico.

2 Rientrano nelle destinazioni d'uso connesse con la residenza:

1 le attività commerciali al dettaglio per le quali si richiama l'art. 30 bis successivo;
2 le attività commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi dei grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra;
3 gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
4 le attività professionali e di agenzia;
5 le autorimesse e le stazioni di servizio;
6 i servizi dello spettacolo del tempo libero, ricreativi e sportivi;
7 gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili nonché le istituzioni e le associazioni civili e religiose.

3 Rientrano nelle destinazioni d'uso artigianali ammesse:

1 l'artigianato di servizio;
2 l'artigianato di produzione comportante l'esercizio di attività ritenute dall'Autorità comunale, sentita la CE e l'USSL locale, compatibili con l'abitazione purchè non nocive e moleste;
3 i servizi per l'igiene e la pulizia.

4 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché alle concessioni ed autorizzazioni edilizie 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 atto di assenso dell'Autorità comunale, se non nei casi previsti dalle presenti norme.

5 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 (licenza di abitabilità o agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

6 Per modifica della destinazione d'uso si intende, ai fini della presente norma, fatto

salvo quanto previsto dalle leggi vigenti, la devoluzione dell'unità immobiliare ad un utilizzo diverso da quelli ammessi - per l'area interessata - dal Piano Regolatore Generale o dalle prescrizioni di uno strumento urbanistico attuativo, del Piano medesimo, o dal contenuto di una convenzione intercorsa col Comune, o da altro specifico atto vincolante l'uso dell'unità medesima, o dalle indicazioni progettuali di cui al precedente 4° comma.

7 Per le aree R5.1 ed R5.4 non è ammessa la destinazione commerciale di cui al numero 1 del 2° comma precedente.

ART. 11 - R0 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.

1 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, 1° comma, punto 1 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che si intende richiamato per quanto disposto al comma 8°, art. 40 ed al comma 6° art. 41 bis della 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. 10 precedente.

4 Negli edifici esistenti sono consentiti - mediante rilascio di autorizzazione o concessione singola - gli interventi topograficamente indicati dalle tavole di P.R.G.; per gli edifici restanti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia totale.

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

6 È inoltre sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'Autorità comunale, l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 8 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato come ammesso nelle tavole del P.R.G.; la presente norma non si applica per gli edifici di cui al 11° comma del presente articolo.

7 Per gli edifici accessori per i quali le tavole di progetto non indicano topograficamente l'intervento edilizio ammesso, sono consentiti interventi finalizzati alla loro conservazione ed al loro adeguamento funzionale purchè indirizzati alla riqualificazione dei manufatti medesimi sotto il profilo architettonico- ambientale.

8 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.

9 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., nonché per eventuali autorimesse totalmente interrate, anche private, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purchè la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti o previste.

10 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.

11 Negli edifici di interesse storico od artistico, compresi negli elenchi di cui alle leggi 1497/39 e 1089/39 sono ammessi unicamente gli interventi di restauro conservativo previsti nelle tavole di progetto e comunque conformi al parere degli organismi competenti.

12 Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al presente articolo devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico- artistico, al valore ambientale degli stessi; contestualmente, deve essere attuata la riqualificazione delle aree di loro pertinenza.
In sede di intervento è obbligatorio provvedere all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico- ambientale, dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonché degli elementi di finitura o di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni.

13 Con esclusione degli edifici di cui al comma 11 precedente, è altresì ammesso:

a) nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia interna: la soprelevazione di cui al comma 5.1. art. 8;

b) **nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia totale (R.T.) di cui all'art. 8 precedente, anche la realizzazione di modesti ampliamenti per documentate esigenze igienico-funzionali delle singole unità immobiliari, contenuti nella misura del 20% del volume residenziale preesistente con un massimo di 100 mc.; 50 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono i valori suddetti.**

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) sono consentiti qualora l'edificio non risulti di particolare interesse architettonico e non presenti elementi figurativi e decorativi di particolare interesse da salvaguardare; gli interventi stessi debbono essere compatibili con la preesistenza e realizzati con disegno e materiale idonei; gli eventuali ampliamenti non potranno essere realizzati in aree prospicienti spazi pubblici.

14 Per il fabbricato appositamente evidenziato sulla “TAV. 3 – Progetto P.R.G. concentrico: dettaglio centro antico” è consentita la soprelevazione delle quote di gronda sino ad un’altezza alla gronda pari a mt 6,00 in deroga all’assunzione di altezza riportata all’art. 13 del R.E., uniformando la pendenza della copertura a quella adiacente del fabbricato più alto. Gli interventi edilizi diretti dovranno in ogni caso rispettare caratteristiche costruttive di tipo tradizionale quali serramenti in legno, balconi in pietra, ringhiere in ferro, copertura con orditura in legno e manto in coppi piemontesi, murature intonacate e tinteggiate con colori tenui.

15 Per il fabbricato appositamente evidenziato sulla “TAV. 3 – Progetto P.R.G. concentrico: dettaglio centro antico” contestualmente all’intervento di ristrutturazione edilizia totale dovrà essere prevista nell’angolo Nord-Ovest del lotto la cessione a titolo gratuito di un’area di circa 30 mq che consentirà l’attuazione di una zona da attrezzare ad area ecologica avente dimensioni di circa m 6x5.
L’intervento dovrà in ogni caso rispettare caratteristiche costruttive di tipo tradizionale quali serramenti in legno, balconi in pietra, ringhiere in ferro, copertura con orditura in legno e manto in coppi piemontesi, murature intonacate e tinteggiate con colori tenui.

16 Per il fabbricato appositamente evidenziato sulla “TAV. 3 – Progetto P.R.G. concentrico: dettaglio centro antico” identificato a Catasto al Fg. 12 mapp.67-915, è fatto obbligo di cessione ad uso pubblico del sedime indicato cartograficamente necessario alla realizzazione/allargamento di marciapiede prospicente Via Roma. In sede di intervento le volumetrie e superfici che saranno oggetto di demolizione potranno essere riedificate sull’area di proprietà mantenendo un’unitarietà progettuale; si ammette così la traslazione di volumi e superfici tra il fabbricato principale e la contigua struttura di servizio posta all’interno del cortile. Quest’ultima, essendo ancorata al muro di recinzione oggetto di demolizione, potrà essere completamente riedificata in posizione retrostante il muro di recinzione (arretrato come indicato) che dovrà avere un’altezza massima di mt. 3,00 misurati dal lato interno cortile.
L’intervento dovrà in ogni caso rispettare caratteristiche costruttive di tipo tradizionale quali serramenti in legno, balconi in pietra, ringhiere in ferro, copertura con orditura in legno e manto in coppi piemontesi, murature intonacate e tinteggiate con colori tenui.

ART. 12 - R1 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE.

1 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 - mediante rilascio di autorizzazione o concessione singola - gli interventi topograficamente individuati dal P.R.G.
Sono altresì sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio e dell'ambiente.
Negli edifici esistenti, per i quali non è indicato topograficamente il tipo di intervento ammesso sono consentiti mediante concessione singola gli interventi di ristrutturazione edilizia totale o demolizione con ricostruzione.

3 Si applicano le disposizioni dei commi 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13 del precedente articolo riguardante le zone R0.

4 In sede di intervento di ristrutturazione edilizia totale o demolizione con ricostruzione sono ammesse traslazioni di volumi finalizzate al diradamento e ad una migliore fruizione delle aree interne e sempreché la loro utilizzazione non comporti sui fronti strada edifici con più di tre piani abitabili ed un'altezza massima non superiore a mt. 9,50.

5 La realizzazione di autorimesse a norma dell'art. 26 successivo è consentita con le seguenti ulteriori limitazioni:
- sia rispettato il rapporto complessivo di copertura pari al 60% al lordo di tutti gli edifici esistenti;
- siano impiegate tipologie e materiali tradizionali: copertura a doppia falda con manto in cotto; serramenti in legno; murature in laterizio intonacato e tinteggiato;
- siano comunque salvaguardate aree libere di particolare pregio ambientale (corti pavimentate, giardini di particolare valore); in tal caso può essere fatto obbligo di realizzare esclusivamente autorimesse interrate.

6 Le modifiche parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente indicati dal P.R.G. sono ammesse mediante applicazione della lettera f), 8° comma, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i..

7 In sede di intervento edilizio di ristrutturazione degli edifici di cui al Fg. 12, mapp. 148 e 150, ricadenti in zona R1, è richiesta la realizzazione di porticato pubblico prospicente Via Roma a prosecuzione di quelli esistenti.

8 Per il fabbricato di cui al Fg. 12, map. 386, ricadente in zona R1, è fatto obbligo di cessione/asservimento ad uso pubblico del sedime del porticato prospicente Via Roma.

9 Sui fabbricati insistenti sull'area di cui al Fg. 12 mappale 2049, subalterni 1 e 2, ricadente in zona R1, in deroga a quanto previsto al presente articolo, si applicano i disposti di cui all'articolo 4 della L.R. 16/2008 "Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento".

ART. 13 - R2 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.

1 Il P.R.G. individua le parti del territorio comprendenti complessi privi di interesse storico-artistico- ambientale che richiedono interventi di demolizione con ricostruzione.

2 In tali aree si applicano i commi 2 e 3 del precedente art. 11.

3 Le previsioni di P.R.G. vi si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo o concessione singola secondo quanto previsto e nel rispetto dei parametri fissati nelle relative tabelle di zona.

4 Gli impianti produttivi esistenti debbono essere oggetto di rilocalizzazione e fino al loro trasferimento sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Analogamente per gli edifici esistenti con altre destinazioni sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino all'attuazione delle previsioni di piano.

5 La sagoma massima indicata nelle tavole di P.R.G. non è vincolante, sono invece vincolanti il numero massimo di piani, le altezze ed il volume indicati nelle tabelle di zona.
Per la definizione delle altezze si assumono 3 m. per piano aumentati sul totale di m. 1,5.
In sede attuativa dovranno essere rispettati gli arretramenti, rispetto alla viabilità esistente, topograficamente individuati nelle tavole di progetto, per conseguire le rettifiche ed i miglioramenti della viabilità previsti.

6 L'area R 2.3 è estesa ai soli fini attuativi, alla vicina area ricadente in zona R0, destinata a servizi pubblici, topograficamente connessa. In sede di convenzione dovrà essere prevista la dismissione gratuita di tutte le aree per servizi indicate dal P.R.G. oltre alle aree per parcheggio indicate in tabella che dovranno essere localizzate in sede di S.U.E.; gli immobili insistenti sull'area per servizi in zona R0 saranno ceduti al Comune a titolo oneroso sulla scorta di valutazione concordata.
In margine a via S. Sebastiano l'altezza di fabbricati ed il numero di piani previsti non potrà superare rispettivamente ml. 10,5 e nr. 3 p. f. t., fatta salva ogni ulteriore verifica in sede progettuale atta a determinare una eventuale ulteriore riduzione dei valori consentiti.
Il S. U. E. cui è sottoposta l'area potrà essere attuato anche per comparti, sempreché sia assicurata una piena omogeneità di intervento.

ART. 14 - R3 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE EDIFICAZIONE.

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacità insediativa è ritenuta esaurita dal P.R.G.

2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.

3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante autorizzazione o concessione singola:

a) manutenzione straordinaria;

b) restauro e risanamento conservativo;

c) ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti.
Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti:
- cambi di destinazione all'interno degli usi consentiti in zona;
- la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
- gli ampliamenti e le soprelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 30%;
- gli adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici.

d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti e sempreché si rispetti la densità fondiaria di cui alla seguente lettera e);

e) ampliamento e nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria di mc./mq. 1,2.

Gli interventi di ampliamento di cui alla lettera c) precedente non sono cumulabili con quanto previsto alla lettera e).
Per gli interventi di ampliamento e nuova costruzione è comunque prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'altezza massima pari a ml. 10,50; tale altezza massima dovrà essere rispettata anche nel caso di soprelevazione; non sono soggette alle verifiche suddette le realizzazioni di verande.

4 Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera superficie di area determinata, caso per caso in sede di P.P.A., dall'Autorità comunale, sentita la C.E.;

b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e, l'altezza massima di m. 10,50. L'altezza degli edifici dovrà comunque essere compatibile sotto il profilo architettonico-ambientale con il tessuto edilizio circostante.

5 È ammessa la realizzazione di bassi fabbricati fuori terra per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.

6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale-ricettiva esistenti alla data di adozione del P.R.G., purchè svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente e che non implichino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%.
Gli ampliamenti in questione sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante soprelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

7 Nelle aree R3 poste in adiacenza alla zona produttivo-commerciale P*2.12 e P2.8/1, si richiede che in sede di intervento edilizio determinante ampliamento dei fabbricati esistenti vengano messi in atto accorgimenti tali da ridurre le eventuali criticità di carattere acustico determinante l'accostamento di zone con destinazioni differenti (ad esempio la previsione di quinte arboree quali fasce con funzione di filtro-barriera, la limitazione delle aperture verso le aree produttive, ecc...).

8 L'ampliamento verso sud ed est dell'area R3 posta lungo la S.P.20, interessante i mappali censiti a Catasto al Fg.4, partic. 712, 751 e 773, previsto con le Varianti Parziali n.15, n.18 e n.20, per una superficie fondiaria pari a mq. 4.543, non concorre nella determinazione di nuova volumetria a destinazione residenziale. Sull'area richiamata è ammessa l'applicazione di un indice edificatorio, afferente alla S.U.L. massima consentita, del 40% della S.F. (4.543X40% = 1.817,2 mq), avente destinazione produttivo – artigianale (secondo quanto previsto al precedente art.10) a completamento / integrazione di quella realizzata/realizzabile sulla restante superficie della zona; tale capacità edificatoria deve rispettare le limitazioni all'edificazione imposte dalla presenza della fascia di rispetto cimiteriale.
Per tale nuova edificazione dovranno inoltre rispettarsi le seguenti prescrizioni a carattere ambientale – paesaggistico:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;
  - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
  - tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
  - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
  - considerato che l'intero territorio comunale è caratterizzato da un'esigua soggiacenza della prima falda libera, si raccomanda la verifica in sede di progettazione degli interventi dell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili atte a ridurre al minimo il rischio di generare azioni di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea;
  - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti. Si sottolinea inoltre la necessità che sia assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non) anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D. Lgs 152/06 e ss.mm.ii. Si evidenzia anche la necessità di gestire in modo ottimale le acque derivanti dal dilavamento meteorico delle superfici scolanti prevedendo, qualora necessario, trattamenti appropriati delle stesse. Si ricorda infine che i potenziamenti/cambiamenti delle attività in essere dovranno essere preventivamente autorizzati dagli enti competenti ai fini dell'aggiornamento delle autorizzazioni rilasciate;
  - il 2 novembre 2021 il Consiglio Regionale ha approvato l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano: in particolare, si richiamano l'articolo 38 "Misure per il risparmio idrico" e l'articolo 27 "Acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne".
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- il 30% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;

- la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, …), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

- Tutela e sviluppo del verde

  In sede di progettazione:

  - dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico (si richiama la L.R.10/2013), con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;

  - 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, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;

  - 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 (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) 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. 12/06/2017, n. 33-5174 e la documentazione scaricabile dal link: http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm;

- le previsioni dovranno interferire il meno possibile con la vegetazione arborea di pregio ambientale (filari etc..) prevedendo azioni di ripristino o compensative qualora ciò non sia possibile;

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare 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;

- Rifiuti
  - in sede di realizzazione delle opere urbanizzative dovranno essere previsti appositi spazi da destinare ad isole ecologiche per la sistemazione dei cassonetti al di fuori delle sedi viabili e dei marciapiedi, dotati di idonei elementi di mitigazione visiva;
  - relativamente ad eventuali operazioni di demolizione, si richiede di verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali ad esempio amianto) ed il loro corretto smaltimento / gestione secondo la normativa vigente;
  - qualora l'attività di edilizia dovesse produrre terre e rocce da scavo queste dovranno essere gestite come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i con riferimento al D.M.161/2012 e dal regolamento di cui al DPR 164 del 13.06.2017 e DPR120del 13.06.2017.

- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, 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.

- Risparmio ed approvvigionamento energetico
  - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;

- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
  - gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
  - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
  - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
  - in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
    - impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);
    - caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucature, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
    - coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;
    - valutazione della localizzazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
    - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

Si richiede in sede attuativa di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune, ovvero di prevedere una monetizzazione di tali opere che il Comune dovrà destinare per realizzare azioni compensative secondo modalità e

tempistiche che riterrà opportune.

9 Sull'area R3 posta lungo Via S. Ciriaco, di cui al Fg. 12 mappali 2.042 e 2.044, sono ammessi gli interventi di cui al presente articolo ad eccezione dell'applicazione dell'indice edificatorio di cui alla lett. e) del comma 3; si ammette comunque la nuova edificazione derivante dai volumi esistenti e/o dalla capacità edificatoria determinata dalle altre particelle. Si richiamano le prescrizioni ambientali e paesaggistiche di cui al precedente comma 8.

10. Sui mappali identificati al Fg. 4, particelle nn. 24(p), 444(p), 506(p) e 772(p) (così come identificate cartograficamente dalla perimetrazione afferente all'area soggetta a contributo straordinario) ricadenti nell'area R3 di Via Garetta, sono ammessi gli interventi di cui al presente articolo ad eccezione dell'applicazione dell'indice edificatorio di cui alla lett. e) del comma 3; si ammette comunque la nuova edificazione derivante dai volumi esistenti e/o dalla capacità edificatoria determinata dalle altre particelle. Si richiamano le prescrizioni ambientali e paesaggistiche di cui al precedente comma 8 e quelle definite dalla fascia di rispetto cimiteriale.

ART. 15 - R4 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO.

1 Le aree R4 - di completamento sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
Le aree R5 - di nuovo impianto sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 10.

3 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. quando ivi previsto.
Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. e in sua assenza possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; limitatamente ad impianti ed edifici a destinazione produttiva o terziario commerciale sono inoltre consentiti gli interventi edilizi necessari per l'adeguamento degli stessi alle leggi sulla sicurezza e sull'igiene del lavoro.

4 Le caratteristiche tipologiche ed i materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno armonizzarsi con gli edifici circostanti, ed in specie alle connotazioni dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi. L'Amministrazione Comune ha facoltà, specie nel caso di edifici che costituiscono fondali di vie, piazze o di altri spazi pubblici, o in quello in cui si richiede omogeneità di intervento, di prescrivere particolari soluzioni architettoniche o decorative.
L'area R4.10 dovrà utilizzare accessi esclusivamente da via Vernetto.

5 L'area individuata con la sigla R 5.1 potrà essere attuata anche attraverso più comparti di intervento a condizione che:
- i comparti siano individuati dallo studio di uno strumento urbanistico esecutivo esteso a tutta l'area in modo da assicurare l'organicità e l'omogeneità degli interventi;
- la previsione della quota di aree pubbliche attinente allo standard del verde pubblico sia concentrata in un'unica area secondo le indicazioni cartografiche.

In sede di S.U.E. dovrà inoltre essere riservata una quota pari al 10% del volume ammesso dal P.R.G. da destinare ad edilizia pubblica.

6 Per l'area R5.5 si richiamano le prescrizioni ambientali e paesaggistiche di cui al precedente art. 14 comma 8.

7 Per il fabbricato posto in area R4.11, identificato a Catasto al Fg. 10, particella 256, è ammessa l'applicazione dei dettami di cui all'articolo 5 della Legge Regionale 16/2018 e s. m. ed i.; in particolare sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 25% del volume esistente. La presente deroga viene introdotta attraverso modifica al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera h ter) della L.R. 56/77, così come modificata dalla L.R. 7/2025.

ART. 16 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA O TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO.

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

a produzione ed immagazzinaggio connessi ad attività industriali e/o artigianali; commercio limitatamente ai beni prodotti o connessi all'attività produttiva svolta;

b uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;

c servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;

d abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 200 di S.U.L. per ogni unità produttiva e comunque non superiore ad 1/3 della S.U.L. produttiva.

In casi di comprovata necessità ed in relazione alla dimensione dell'attività produttiva è ammessa deroga alla prescrizione di cui alla lettera d) precedente; in tal caso comunque gli alloggi destinati esclusivamente alla residenza del personale di custodia o manutenzione degli impianti non possono eccedere complessivamente **300** mq. di S.U.L.
Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività produttiva: la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che prevede la conservazione dell'edificio residenziale a servizio dell'azienda.
Nelle aree singolarmente individuate, mediante asterisco, nelle tabelle di zona, fatte salve le attività già insediate, sono ammessi, oltre ai precedenti, gli usi di cui alle lettere a), b), c), e), f) del comma 2 successivo.

2 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione terziario-commerciale sono i seguenti:

a artigianato di servizio, artistico o tradizionale;

b commercio all'ingrosso;

c commercio al dettaglio;

d servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziaria e professionali;

e esercizi ricettivi, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi;

f abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 200 di

S.U.L. per ogni unità di cui alle lettere a), b), c), e) precedenti.

3. Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 30bis successivo.

ART. 17 - P1 - T1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO.

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da impianti produttivi e terziari confermati dal piano nella loro ubicazione e le aree di completamento.

2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto o S.U.E. come indicato nelle tabelle di zona, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.
Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona. Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
Per gli edifici esistenti in aree soggette a S.U.E. sono comunque ammessi, anche in assenza del S.U.E., interventi per adeguare gli impianti esistenti ad esigenze funzionali o tecnologiche nella misura strettamente necessaria o imposta da leggi di settore purché contenuti nel 10% della S.U.L. esistente.

3 È in ogni caso ammesso, una tantum, l'ampliamento della S.U.L. degli impianti esistenti, alla data di adozione del P.R.G., nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq. di S.U.L., anche in eccedenza ai valori assegnati nelle tabelle di zona.

4 Nell'area P1.9 gli impianti relativi alla destinazione di cui alla lettera e) del precedente art. 16, già esistenti si intendono confermati; in caso di cessazione dell'attività in atto essi potranno essere convertiti alle destinazioni ammesse nella zona.

5 Nell'area topograficamente individuata con la sigla T 1.1 sono consentiti gli usi di cui alle lettere c), d), e), f) del 2° comma dell'art. 16 precedente.
L'attuazione delle nuove previsioni della variante parziale nr. 11 che accorpa alla zona T 1.1 la zona T 2.2 soppressa, è subordinata a permesso di costruire convenzionato. In sede di P.C.C. è ammessa la sostituzione edilizia dell'immobile esistente con il rispetto di tutte le condizioni previste nell'art. 30bis successivo.

6 A collegamento delle zone P*1.5 - P*1.6 - T1.1 - P*1.8/1 è prevista la realizzazione di un sovrappasso pedonale. All'interno della porzione aerea delle strutture è consentita la realizzazione di locali ad uso commerciale e di somministrazione alimenti e

bevande con i propri servizi.
Le caratteristiche dimensionali e funzionali dell'opera, nonché la S.U.L. a destinazione terziaria, che si intende aggiuntiva rispetto a quanto previsto nelle singole zone urbanistiche sulle quali insiste, saranno definite in sede di progettazione che compete all'Amministrazione comunale.

7 L'eventuale recinzione di divisione tra l'area P*1.5 e l'area P*1.6 non potrà superare in altezza mt. 0,5 per un tratto iniziale, partendo dal confine di proprietà fronte stante la S.R.20, lungo mt. 20.

8 Nelle aree di cui al presente articolo gli impianti tecnici quali tettoie di copertura cancelli, percorsi pedonali coperti, impianti di distribuzione carburanti e simili, al servizio degli utenti, non sono da conteggiarsi ai fini del rapporto di copertura e della S.U.L. ammessa, in deroga ai parametri fissati dal R.E..

9 Nell'area individuata con apposito segno grafico (precisamente riferito al Fg. 4, mapp. 48) della zona P1.7/2 è altresì ammessa la destinazione terziario-commerciale di cui al c.2, art. 16 delle presenti N. di A.; è inoltre assentita la realizzazione di una struttura per l'immagazzinamento e vendita delle bombole di gas avente una superficie coperta massima di mq 5,00 da realizzarsi secondo le specifiche normative di settore atte a garantire la sicurezza.

9bis In sede di progettazione ed attuazione dell'area P1.16 dovrà essere redatto uno specifico studio idraulico atto a gestire lo smaltimento delle acque meteoriche (sia dei piazzali che delle coperture dei fabbricati) all'interno del sito medesimo, con idonei sistemi di purificazione ed eventuale recupero e riutilizzo dell'acqua; l'eventuale gestione delle acque in esubero mediante utilizzo di sistemi di raccolta posti al di fuori dell'area dovrà essere valutato con gli enti gestori. Oltre a quanto definito e previsto normativamente dal presente Piano o altre norme sovraordinate, è fatto obbligo, in sede del primo intervento edilizio richiesto, della dismissione dell'area destinata a viabilità indicata cartograficamente. Si richiama altresì il rispetto delle prescrizioni ambientali di cui al successivo art. 18, c.10.

9ter Al fine di rendere coerente e maggiormente funzionale il fabbricato esistente, di cui al mappale n. 32, Fg. 14, ricadente in area P1.13 ed appositamente indicato cartograficamente mediante segno grafico, si ammette la possibilità del suo completamento elevando il parametro dell'altezza massima a metri 13,50 in deroga a quanto indicato in tabella di zona, così da conseguire la medesima altezza assentita per alcune delle porzioni di fabbricato esistenti. Si dispone inoltre per l'area P1.13 quanto segue:

- **si richiede, fatte salve le verifiche giuridiche in termini di distanze, di mettere a dimora fasce di vegetazione arborea e/o arbustiva autoctona a confine dell'area produttiva in parola;**
- **si evidenzia l'opportunità, nelle successive fasi realizzative dell'edificio in area**

P1.13, di prevedere soluzioni progettuali che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi e la sostenibilità energetico-ambientale, ricorrendo, ove possibile, all'utilizzo di materiali da costruzione riciclabili e/o riciclati e a bassa impronta di carbonio e utilizzando impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili, massimizzandone il ricorso al fine di assicurare, se tecnicamente possibile, una quota di soddisfacimento dei fabbisogni maggiore di quella prevista dalla normativa vigente.

10 Norme ambientali per le aree P1.6*, P1.7/1 e P1.7/2

• Si raccomanda di prevedere soluzioni progettuali di qualità funzionale che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la sostenibilità energetico-ambientale (mediante l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili), la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi;

• Si sottolinea inoltre la necessità che sia assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non) anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D. Lgs 152/06 e ss.mm.ii. Si evidenzia anche la necessità di gestire in modo ottimale le acque derivanti dal dilavamento meteorico delle superfici scolanti prevedendo, qualora necessario, trattamenti appropriati delle stesse. Si ricorda infine che i potenziamenti/cambiamenti delle attività in essere dovranno essere preventivamente autorizzati dagli enti competenti ai fini dell'aggiornamento delle autorizzazioni rilasciate;

• Qualora sia prevista la demolizione di fabbricati esistenti, si chiede di verificare preventivamente la presenza di materiali pericolosi (ad esempio amianto), che dovranno essere smaltiti/gestiti secondo la normativa vigente;

• Per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/2017 (ex art. 21 e 24), ovvero nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto è la Parte Quarte del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

• il 2 novembre 2021 il Consiglio Regionale ha approvato l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano: in particolare, si richiamano l'articolo 38 "Misure per il risparmio idrico" e l'articolo 27 "Acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne".

ART. 18 - P2 - T2 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARIO-COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO.

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. per nuovi insediamenti produttivi (P2) o terziario-commerciali (T2).

2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona nonché mediante preventivo S.U.E., salvo diversa prescrizione riportata in tabella.
A seguito della realizzazione degli interventi le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

3 L'attuazione urbanistica ed edilizia dell'area P2.3 è subordinata alla **avvenuta realizzazione di tutti gli interventi edilizi e delle relative opere infrastrutturali, previste nell'area** P2.2 al fine di realizzare un'ordinata e razionale realizzazione temporale delle previsioni di P.R.G..

4 **Prescrizione particolare per l'area P2.5: gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in modo che la porzione di area più prossima al confine comunale, per una profondità ml. 70 dallo stesso, risulti libera da ogni manufatto edilizio ed attrezzata con una cortina alberata d'alto fusto.**

5 Non meno del 50% dell'area P2.6 è riservata esclusivamente ai seguenti usi:

- impianti e strutture per raccolta, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli in funzione della rilocalizzazione di attività esistenti o del nuovo impianto di aziende operanti nel settore agro-alimentare.

6 L'area P2.11 è riservata esclusivamente alla produzione e lavorazione di ammendanti e fertilizzanti organici o di concimi e alimenti per l'allevamento animale. Data l'attività svolta nell'area si richiede di prevedere in sede attuativa i necessari accorgimenti tecnici e progettuali atti a limitare la produzione e dispersioni di sostanze odorigene, oltre al conseguimento delle eventuali necessarie autorizzazioni ambientali (esempio per emissioni in atmosfera e scarichi).

7 L'utilizzazione delle aree P2.7, P2.8, P2.9 è subordinata alla avvenuta realizzazione della rotonda prevista sulla S.S. nr. 20 (incrocio con zone P2.8 e T1.1). Per l'attuazione dell'area P*2.7 e dell'area P*2.8/3 si richiama altresì il rispetto delle condizioni

e limitazioni all'edificazione definite dagli approfondimenti di carattere geologico ed idraulico definiti nell'apposita relazione redatta dal Dott. Geologo G. Menzio in sede di Variante Parziale n. 21.
Gli accessi alla zona P2.8 non potranno inoltre avvenire direttamente dalla strada statale ma esclusivamente attraverso la rotonda e relativa viabilità interna.
Nell'area P2.9/2 la localizzazione e la dimensione dell'area a servizi (parcheggio) individuata nella cartografia di piano è vincolante.

8 Il S.U.E. cui è subordinata l'area P2.10 dovrà prevedere la concentrazione delle aree per servizi nell'incrocio tra la S.S. 28 e la nuova circonvallazione al fine di definire un ampio spazio sgombro da costruzioni e tale da garantire idonea visibilità per il traffico.
L'area pubblica dovrà essere opportunamente alberata, fatta salva la prescrizione precedente, con prolungamento dell'alberatura lungo il lato prospiciente sulla strada statale quale elemento di arredo del fronte strada della zona in questione.
Sono vietati nuovi accessi diretti alla zona dall'antistante strada statale.

9 Si richiama il c. 7 dell'art. 17 precedente.

10 Per le aree a destinazione produttiva P*2.3b, P*2.8/3, P*2.7 oltre a quanto richiamato nei singoli articoli delle presenti Norme di Attuazione, si richiede:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;
  - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
  - tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
  - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
  - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti. Si sottolinea inoltre, la necessità che sia assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non) anche in considerazione di quanto previsto dall'art.

113, c.4 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.. Si evidenzia anche la necessità di gestire in modo ottimale le acque derivanti dal dilavamento meteorico delle superfici scolanti prevedendo, qualora necessario, trattamenti appropriati delle stesse.

- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
  - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
  - considerato che nell'intero territorio comunale di Genola la soggiacenza media della falda libera si attesta a pochi metri dal p.c., si raccomanda la verifica, nella progettazione in essere, dell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili in grado di ridurre al minimo il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea;
  - la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, …), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

- 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, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
  - si richiede di porre particolare attenzione alla vegetazione autoctona presente cercando di interferire il meno possibile prevedendo azioni di ripristino o compensative qualora ciò non sia possibile. In fase di cantiere si richiede di adottare precauzioni per non trasferire in loco terreni di riporto contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive e controllare il possibile sviluppo delle stesse sui terreni accumulati;

- 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 (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante) 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. 12/06/2017, n. 33-5174 e la documentazione scaricabile dal link:

  http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm;

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare 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;

- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, 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.

- Risparmio ed approvvigionamento energetico
  - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;

  - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi preferibilmente contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
  - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
  - in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
  - per le fasi di cantiere, si chiede di adottare 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;
  - in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010;
- Rifiuti
  - compatibilmente con la tipologia di raccolta e conferimento dei rifiuti occorrerà prevedere idonee aree e sistemi atti ad incentivare la raccolta differenziata per le previsioni insediative aventi dimensioni significative in tal senso;
  - verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici Regionali e porre in atto azioni volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente;
  - nelle operazioni di demolizione degli edifici esistenti si richiede di verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali amianto) ed il loro smaltimento / gestione secondo disposizioni normative;
  - qualora l'attività di edilizia dovesse produrre terre e rocce da scavo queste dovranno essere gestite come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i con riferimento al D.M.161/2012 e dal regolamento di cui al DPR 164 del 13.06.2017 e DPR120del 13.06.2017.

Per quanto di rilevanza per gli interventi, occorre garantire la conformità normativa rispetto ai seguenti aspetti:

- per i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è costituito dal D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), ovvero, nel caso di una gestione di tali materiali con qualifica di rifiuto, dalla Parte Quarte del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- quanto previsto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) approvato con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano;
- eventuali edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti ai sensi del D.Lgs. 28/2011 devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma di quelli per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva (punto 2 dell'allegato 3 del D.Lgs. 199/2021 e ss.mm.ii.).

Per le aree oggetto di variante parziale 19 e l'ampliamento dell'area P1.16 della V.P.21 determinati consumo di suolo si richiede, in sede attuativa, di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune opportunamente definite; ovvero, in caso di impossibilità o non opportunità, di prevedere la monetizzazione di tali opere che il Comune dovrà destinare per realizzare azioni compensative secondo modalità e tempistiche che riterrà opportune.

Art. 19 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.

1 Nelle aree produttive agricole produttive (E) gli interventi hanno prioritariamente ad 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) ove funzionali ad aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

a1. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti;
a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni 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, e simili;

Negli interventi di cui alla lettera a1., è ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma, purchè contenuto nella misura del 20%; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti 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, ove non rivestono interesse architettonico, oppure destinati ad attività agrituristica, oppure, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola;

b) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzi i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

3 Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale.
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 valori:

- 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 in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU).
È consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di giornate lavorative annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita la realizzazione di un volume superiore, senza comunque eccedere 1.500 mc., proporzionale alle giornate lavorative annue superiori a 300.
Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8, comma 8° dovrà rispettarsi:

- distanza minima da stalle e ricoveri animali: mt. 20.
- altezza massima: mt. 8,50.
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente.

Negli interventi su edifici esistenti, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 8 precedente, sono ammesse deroghe dalle distanze da stalle e ricoveri animali di cui al precedente capoverso su parere del Servizio di Igiene pubblica dell'USSL.
Per il calcolo della cubatura per l'abitazione rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza massima dal centro aziendale di km. 15.

4 Condizioni per l'edificazione di fabbricati per il ricovero animali a carattere aziendale.
Nuove costruzioni od ampliamenti di impianti per l'allevamento e il ricovero di animali a carattere aziendale sono ammessi alle seguenti condizioni:

a) che l'azienda disponga per lo spandimento dei liquami almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/3.

Modalità di asservimento dei terreni e spandimento a fini agronomici sono definiti nei

regolamenti comunali.
Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti per allevamento e ricovero di animali e le relative concimaie, dovranno inoltre rispettare:

- distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 20;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 50; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 20 in caso di accordo scritto tra le parti;
- distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 3 o aderenza;
- altezza massima: mt. 9,50;
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente;
- distanza dalle aree a destinazione extragricola del capoluogo (facendosi riferimento alla perimetrazione dei centri/nuclei abitati approvata con d.c. n. 31 del 01/10/2014); ad eccezione dell'area adibita ad "area ecologica" per la quale non occorre il rispetto delle seguenti distanze:
  - mt. 100 per allevamenti bovini, equini e vitelli da carne allevati in modo tradizionale, con produzione di letame, fino a 500 capi;
  - mt. 200 per allevamenti bovini, equini e vitelli da carne allevati in modo tradizionale, con produzione di letame, oltre i 500 capi;
  - mt. 500 per allevamenti suini e vitelli da carne bianca, fino a 1.000 capi;
  - mt. 1.000 per allevamenti suini e vitelli da carne bianca, oltre i 1.000 capi;
  - mt. 600 per allevamenti di animali di bassa corte quali, polli, tacchini, struzzi, conigli ecc., fino a 2.000 capi (sono esclusi dalla predetta norma gli allevamenti di tipo famigliare fino a 100 capi);
  - mt. 1.500 per allevamenti di animali di bassa corte quali, polli, tacchini, struzzi, conigli ecc. oltre i 2.000 capi;
- distanza dalle aree a destinazione extragricola sparse nel territorio comunale:
  - m. 100 per allevamenti bovini, equini e vitelli da carne allevati in modo tradizionale, con produzione di letame;
  - m. 150 per allevamenti suini e vitelli da carne bianca, senza limiti dimensionali;
  - m. 200 per allevamenti di animali di bassa corte quali, polli, tacchini, struzzi, conigli, ecc., senza limiti dimensionali.

In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono ammessi ampliamenti delle aziende esistenti alla data di adozione del P.R.G. a distanze inferiori a quelle prescritte, ove gli ampliamenti stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto; l'ampliamento non potrà in ogni caso comportare incremento del numero di capi allevati / previsti per le strutture. Per le aziende che debbono riavviare l'allevamento per cessazione e/o interruzione dell'attività per più di 12 mesi, si richiama il rispetto delle distanze imposte per le nuove costruzioni.
Gli allevamenti di cui al presente comma conservano la loro collocazione nell'ambito della classificazione di allevamento aziendale anche quando, per ragioni derivanti dai cicli produttivi adottati ed adeguatamente documentati, si discostino temporaneamente, in misura comunque non superiore al 20%, dai limiti di cui al primo capoverso, lettere a) e b).

5 Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio.
Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione è accertata - in sede di rilascio dell'atto di assenso - dell'Autorità comunale, sentita la CE, tenuto conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni altro utile elemento.
La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8 precedente quanto segue:

- distanza minima da altri fabbricati di servizio, comprese stalle e ricoveri animali: mt. 3 o aderenza;
- altezza massima: mt. 9,50;
- rapporto di copertura complessivo sul lotto o sui lotti contigui: 1/3.

I silos a trincea o a cielo aperto, realizzati con un'altezza fuori terra non superiore a m. 2,60, non sono da computarsi ai fini del rapporto di copertura e debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti, e mt. 5 da strade pubbliche o di uso pubblico.

6 Allevamenti intensivi.
Sono considerati intensivi gli allevamenti di animali che eccedono, fatto salvo l'ultimo capoverso del comma 4 precedente, i limiti fissati per gli allevamenti di carattere aziendale **e che non si configurano come quelli individuati al 2° comma, punto h) dell'art. 25, L.R. 56/77 e s. m**.
Sono ammesse nuove costruzioni di allevamenti intensivi di bestiame se l'azienda dispone, conformemente a quanto previsto e definito nei regolamenti comunali, di aree sufficienti allo spandimento o se, in caso diverso, risulta dotata di impianto di depurazione proprio o consortile avente idonee caratteristiche o se provvede allo smaltimento in altra diversa forma ammessa da leggi e regolamenti vigenti.
Gli allevamenti in questione dovranno rispettare oltre a quanto previsto per gli allevamenti aziendali:

- distanza minima da aree a destinazione extragricola: ml. 1.500;
- distanza minima da abitazioni altrui: ml. 150; è data facoltà di ridurre tale distanza fino alla misura di mt. 20 previo accordo scritto tra le parti.

Per gli allevamenti intensivi esistenti a distanze inferiori a quelle precedentemente prescritte sono ammessi ampliamenti, ove gli stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto, nella misura massima del 30% della S.U.L. esistente.
In ogni caso gli allevamenti intensivi di cui al presente comma non sono ammessi nelle zone del territorio comunale comprese tra la SS nr. 20 ed il torrente Mellea ed inoltre in quelle comprese tra la circonvallazione del concentrico ed il rivo Battitore.

7 Le norme dei commi precedenti relativi a stalle per allevamenti aziendali e intensivi non si applicano nel caso di allevamenti di carattere familiare diretti all'esclusivo autoconsumo del nucleo familiare interessato; a tal fine si definiscono familiari gli allevamenti non superiori a:

- 3 capi per bovini o equini;
- 5 capi per suini, ovini o caprini;
- 25 capi per conigli, polli o altri animali da cortile.

In ogni caso non potranno essere consentiti più di 25 capi complessivi.

8 Le concessioni per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Le altre concessioni od autorizzazioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2' capoverso del 3' comma precedente, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono ed in particolare dall'art. 25 in quanto applicabile.

9 Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole.
È consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti vincolati ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. nell'ambito di quanto ammesso al successivo art. 25 comma 1, lettera c, previa concessione onerosa:

a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;

b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi è accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione e obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario e/o dei suoi eredi o familiari; in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 25, comma 1, lettere a) e c).

10 Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è comunque ammesso:

a) la costruzione di piccoli fabbricati accessori al servizio dei fondi e/o dell'abitazione esistente, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 25, altezza massima non superiore a mt. 2,50; detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opera finita compatibile con l'ambiente circostante secondo le prescrizioni del RE.

b) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi nè inquinanti; in tal caso l'autorizzazione è rilasciata previo parere vincolante dell'U.S.S.L. su aree la cui idoneità sotto il profilo idrogeologico è documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica.

c) la realizzazione degli interventi richiamati all'art. 25 successivo.

11 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui alla L.R. 17.08.89 nr. 50.

ART. 20 - E1 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI.

1 Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane; in esse, per gli edifici esistenti, si applicano le norme di cui all'articolo 25 seguente.

ART. 21 - SP - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI.

1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale (SP) al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi e terziari.

2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa, tuttavia, le specifiche destinazioni possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso ai sensi del 4° comma dell'art. 1, L. 1/78 ed ai sensi del 4° comma dell'art. 47 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere b), c), d), e), f), g), s), t), v), della legge reg. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., purchè queste risultino disponibili all'Ente realizzatore e non comportino quindi vincoli preordinati all'esproprio.
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore.

4 Per gli edifici esistenti ricadenti in aree destinate a pubblici servizi ed in contrasto con la destinazione propria dell'area, in attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G. sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

5 In relazione alle rappresentazioni cartografiche ed alle indicazioni delle tabelle di zona si precisa:

- le aree per servizi pubblici individuate in ambiti soggetti a S.U.E. non sono vincolanti come localizzazione e possono essere diversamente collocate nel rispetto, comunque, degli standards di legge in riferimento all'insediamento da realizzare;
- le aree per servizi pubblici individuate in ambiti soggetti a concessione singola sono vincolanti come localizzazione e dimensione; esse possono essere eventualmente ricollocate, nel rispetto delle quantità previste, mediante formazione di S.U.E.

Art. 22 - G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRITORIALI.

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; dovrà comunque essere rispettato un rapporto di copertura massimo pari al 30%.

Art. 23 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.

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

2 Il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
Le porzioni di aree destinate alla viabilità e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente periodo, 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.

3 Per le strade private si applicano i disposti dell'art. 57 del R.E.

4 Nelle aree destinate all'attività agricola, negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade:
- mt. 40 per la strada statale nr. 20;
- mt. 30 per la strada statale nr. 28;
- mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore e mt. 10,50;
- mt. 5 per le strade vicinali di uso pubblico.

L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a mt. 3 riducibili a mt. 1,50 a giudizio dell'Amministrazione Comunale e con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto nel caso di allargamento dei sedimi stradali: in caso di riduzione è comunque necessario l'assenso dell'Ente competente proprietario della strada.

5 In tutte le altre parti del territorio comunale, diverse dalle zone agricole, ove il P.R.G. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati è definito in sede di rilascio della concessione, tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, dei seguenti distacchi:

- mt. 5 da strade con larghezza inferiore a mt. 7;

- mt. 6 da strade con larghezza compresa tra mt. 7 e 15;
- mt. 10 da strade con larghezza superiore a mt. 15.

L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento definito in sede di rilascio dell'atto di assenso.

6 È data facoltà all'Autorità comunale in occasione di interventi edilizi in aree urbanizzate o urbanizzande di imporre per motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E. la rettifica in arretramento di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di mt. 5 dalla linea di fabbricazione e di recinzioni esistenti.

7 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto 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 e sono concessi a titolo precario.

8 Le aree di demanio delle FF.SS. e degli enti gestori di pubblici servizi possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture connesse al servizio erogato.
È data applicazione alle disposizioni del D.P.R. 11/7/80 nr. 753.

9 Nella progettazione della pista ciclabile adiacente alla S.P. n. 428 dovranno prevedersi idonee soluzioni di integrazione con la viabilità esistente, nonché sull'efficienza della rete irrigua.

10 Le aree interessate dai corridoi infrastrutturali dovranno essere mantenute libere e dunque vi è fatto divieto di edificazione e/o trasformazione.

ART. 24 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.

1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità e della ferrovia prevede nelle aree agricole:

- le fasce di rispetto cimiteriale a norma del decreto del Medico Provinciale di Cuneo in data 20.12.63;
- le fasce di rispetto del torrente Mellea di mt. 100;
- **le fasce di rispetto di rii e canali arginati con profondità di mt. 25 e 12,50 secondo indicazione topografica, fermo restando che per l'applicazione della fascia ridotta a mt. 12,50 ogni intervento dovrà essere subordinato alla presentazione di specifica e favorevole indagine idrogeologica;**
- le fasce di rispetto dal perimetro dell'impianto di depurazione di acque luride di mt. 100;
- le fasce di rispetto delle opere di captazione dell'acquedotto, a norma del D.P.R. 236/88.

2 Le fasce di rispetto di cui al 1° comma sono inedificabili; vi si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3°, 5°, 10°, 12°, 13° dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; per le fasce di rispetto delle opere di captazione dell'acquedotto si richiama il D.P.R. 236/88 citato.

ART. 25 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA.

1 Negli edifici esistenti alla data di adozione del 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) negli edifici a destinazione abitativa ricadenti in zone a destinazione non residenziale, gli interventi di cui all'articolo 14 relativo alle aree R3, limitatamente alle lettere a), b), c) del comma 3 nonché al comma 5;

b) negli edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole, nonché ad attività commerciale, turistica, sportiva, ricreativa, sociale ed assistenziale, ricadenti in zona agricola, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore all'80% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a **250** mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;

c) gli edifici non contemplati nelle precedenti lettere, esistenti in zona agricola e quelli che vengano dismessi per la cessazione dell'attività agricola, possono essere recuperati per destinazione residenziali, previa adeguata verifica infrastrutturale, mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna con aumento di volume per esigenze igienico-funzionali contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti. I predetti aumenti sono consentiti solo qualora non esistano sufficienti volumi recuperabili all'interno dell'immobile. Alle stesse condizioni sono altresì ammesse, previo parere consultivo della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-sportive, ricreative, di somministrazione di alimenti e bevande, attività di servizio all'agricoltura, ed inoltre di servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore;

d) negli edifici ricadenti nelle aree agricole di rispetto degli abitati (E1), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere precedenti riferiti alla prevalente destinazione in atto; negli impianti, edifici ed attrezzature a servizio all'attività agricola, sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta.

2 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

3 Per gli edifici riconosciuti in cartografia con apposito segno grafico, indicante l'assoggettamento a norma specifica, e censiti a Catasto al: Fg. 16, mapp. 11-12-49; Fg. 10, mapp. 29; Fg. 18, mapp.24; Fg. 3 mapp. 13; è ammessa la destinazione produttivo - artigianale per una superficie non superiore a mq 200. Per tali aree si richiama altresì l'applicazione del disposto di cui al c.1, art. 16 precedente; per quanto definito alla lettera d) dell'art. 16, c. 1 citato si richiama il rispetto della sola limitazione del

parametro dei 200 mq. di S.U.L.

ART. 26 - AUTORIMESSE E/O DEPOSITI PRIVATI - DEHORS.

1 La costruzione di autorimesse e/o depositi nelle aree asservite ad edifici è sempre ammessa, fatte salve le altre prescrizioni delle presenti norme, ed in particolare quanto previsto agli articoli 11 e 12, nel rispetto dei seguenti limiti:

a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 3,00 se individuali, o secondo norme di legge se collettive; in ogni caso, non dovrà essere comunque superato il rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone;

b) interrate totalmente o parzialmente sempreché l'estradosso del solaio di copertura non sia a quota superiore a cm. 100 dal piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi o in loro assenza dei terreni limitrofi.

Per i fabbricati di cui al presente articolo si applicano le norme del codice civile in materia di distacchi da altri fabbricati e confini; non è richiesto in ogni caso l'assenso del confinante.

2 Sono fatte salve le disposizioni contenute nella legge 24.3.89 nr. 122.

3 Ove il rapporto di copertura sia già superato dalla edificazione esistente è ammesso comunque realizzare, per il riparo di autovetture dagli agenti atmosferici, in ogni area di P.R.G., pergolati e strutture analoghe purchè completamente aperte.
Tali strutture dovranno essere preferibilmente in legno; vanno comunque esclusi elementi prefabbricati in calcestruzzo e lastre di copertura in lamiera. La loro dimensione dovrà essere contenuta nella misura strettamente indispensabile e comunque non potrà essere superiore ad ospitare nr. 2 posti auto per unità immobiliare esistente.

4 A servizio di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande è consentita, anche in deroga a indici e parametri e ad eventuali norme specifiche delle singole zone urbanistiche, la realizzazione di dehors, sia su aree pubbliche che private in ogni zona di P.R.G. nel limite del 20% della S.U.L. dell'attività per la quale si considerano accessori, con un minimo comunque realizzabile di mq. 15.
Caratteristiche dimensionali e tipologiche saranno definite mediante apposito regolamento; nelle more della sua approvazione saranno definite in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo.
La realizzazione di dehors è consentita con distacco da confini rispetto a privati pari a m 3,00, riducibili con assenso del confinante; altri distacchi da proprietà pubblica e viabilità sono definiti in sede di rilascio del provvedimento autorizzativo.

ART. 27 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO.

1 L'esecuzione di interventi edilizi di nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale, terziaria o produttiva è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggio privato:

A) per gli usi prevalentemente residenziali: mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;

B) per gli usi terziari:

- uffici: mq. 0,30 per mq. di S.U.L.
- commercio ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande: mq. 0,5 per mq. di S.U.L. di vendita o somministrazione;
- nuove costruzioni o mutamenti di destinazione d'uso per alberghi, attrezzature ricettive e locali di trattenimento: mq. 20 ogni 3 persone, riferite rispettivamente ai posti letto oppure ai posti a sedere;

C) per gli usi produttivi:

- mq. 20 ogni 3 addetti teorici, calcolati ai sensi del precedente art. 7.

2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nell'area di pertinenza del fabbricato da servire, in superficie o all'interno della costruzione, ammettendosi anche in caso di impossibilità, e solo per i mutamenti di destinazione d'uso di cui alla lettera B del precedente comma, l'asservimento di aree situate nelle immediate vicinanze ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale.

ART. 28 - NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI.

1 Fermi restando i vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939, il P.R.G. individua le aree di cui all'art. 11 precedente ai sensi del punto 1, primo comma, dell'art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int; per gli immobili in questione si applicano le norme di cui all'art. 11 precedente con obbligo per interventi soggetti a concessione edilizia o comunque in grado di incidere sui connotati originari di richiedere il parere della Commissione di cui all'art. 91/bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

2 Il parere di detta Commissione o della Soprintendenza ai Monumenti può comunque essere richiesto dall'Autorità comunale, sentita la C.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale.

3 L'Autorità comunale, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti ha facoltà di disporre la esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata od altre opere d'interesse generale, in aree pubbliche.

4 Edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39:

- Cappella della SS. Trinità (con affreschi sulla facciata) - prop. Ente Opera Pia Tapparelli - notificato il 29.3.1910.
- Chiesa e Campanile Parrocchiale - prop. Ente Religioso - notificato l'11.9.1909.
- Castello già dei Conti Bandi di Selve (detto Tapparelli d'Azeglio) - prop. Cassa di Risparmio di Savigliano - notificato il 29.4.1910.
- Chiesa e Campanile di S. Maria della Pace - prop. Ente Religioso - notificato l'11.9.1909.

5 Il P.R.G. individua altresì, quale patrimonio di interesse storico-artistico da conservare, i seguenti immobili:

- Confraternita di S. Anna (XVII-XVIII sec.) con portici antistanti e relativo campanile - proprietà: Ente Religioso - località: via Roma 2 angolo via Reineri.
- Castello già dei Conti Baldi di Selve (Tapparelli d'Azeglio) ovvero la parte rimanente di proprietà privata - località: via Roma n. 29, via Combattenti.
- Sede Comunale Edificio sec. XVIII - proprietà: Comune di Genola - località: via Roma n. 25 angolo via Combattenti.

- Canonica Parrocchiale di S. Michele Arcangelo (XVII secolo) - proprietà: Ente Religioso - località: via Roma.
- Edificio residenziale (Ex Scuole Comunali) (XVI-XVII secolo) - proprietà: Borello s.n.c. - località: Piazza della Fiera.
- Villa La Storta con area arborata di pertinenza delimitata da muri di confine, viale anteriore e rustico - località: S.S. n. 20.
- Cascina Cambursano con area di pertinenza delimitata da muri di confine e rustici annessi - località: Strada vicinale della Granetta.
- Cascina della Torre, attualmente in completo abbandono - località: Strada Vicinale della Granetta.
- Cascina Davico - a sud del concentrico.

Manufatti:

- cappella S. Rocco (strada S. Rocco - Cimitero).
- cappella S. Sebastiano (via S. Sebastiano - via Ferrovia).
- cappella S. Michele (strada Granetta).

Per gli immobili in questione sono ammessi interventi di manutenzione e restauro conservativo finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli stessi; i parchi di pertinenza sono inedificabili; è fatto divieto di abbattimento delle alberature di particolare pregio ornamentale e ambientale, ammettendosi le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in caso di comprovata necessità, con obbligo comunque di sostituzione delle essenze eliminate.

ART. 29 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità.

Negli interventi su fabbricati ricadenti in aree di interesse storico-artistico-ambientale e nelle aree di vecchio impianto di interesse ambientale debbono essere applicate le norme contenute all'art. 32 del R.E.; saranno invece applicate discrezionalmente con valutazioni da motivare di volta in volta, negli interventi edilizi su fabbricati di recente costruzione o già sostanzialmente trasformati da interventi edilizi in epoca recente, pur ricadenti nelle aree suddette.

ART. 30 - VINCOLI DI INTERVENTO E DISPOSIZIONI SPECIALI.

1 Il P.R.G. individua topograficamente nelle carte alle varie scale vincoli di intervento, per i quali valgono le prescrizioni dei seguenti commi.

2 Fronti da conservare.

Nei casi individuati, il fronte esistente deve essere oggetto di manutenzione o di restauro e risanamento conservativo finalizzati alla conservazione, al ripristino ed alla ricomposizione dei caratteri originari.
È prescritta la conservazione di cornici, lesene o altri elementi figurativi o costruttivi.
È di norma vietata la realizzazione di nuove aperture e la modifica delle esistenti.
In sede di richiesta di intervento dovrà essere prodotta idonea documentazione sia sullo stato di fatto che su tecniche, materiali e colori di progetto.

3 Accesso controllato.

Lungo le strade ove il P.R.G. individua topograficamente il vincolo di accesso controllato è fatto divieto di autorizzare nuovi accessi veicolari diretti sulla strada. Quelli esistenti e previsti debbono risultare adeguatamente attrezzati al fine di garantire la massima sicurezza per la circolazione; la progettazione e la realizzazione di detti accessi dovrà essere concordata ed assistita dagli Enti competenti i proprietari delle relative strade.

4 Vincoli geologico-tecnici.

Le prescrizioni contenute nella relazione geologico- tecnica allegata al P.R.G. e contenente le verifiche condotte sulle singole aree suscettibili di trasformazioni urbanistiche od edilizie ai sensi del Piano regolatore, sono vincolanti.
L'attuazione degli interventi di trasformazione è soggetta all'applicazione delle prescrizioni medesime.

5 Nel settore nord dell'abitato ove ricadono aree a destinazione produttiva o terziaria esistenti confermate, di completamento o nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale, al fine di realizzare migliori condizioni di integrazione funzionale delle varie aree e migliori condizioni di accessibilità e fruibilità, promuove un progetto delle aree

pubbliche o di uso pubblico per definire soluzioni organiche e omogenee relative a parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, opere di arredo urbano etc. A tal fine l'Amministrazione Comunale può avvalersi dei piani tecnici di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. e della delimitazione di comparti di intervento di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

6 Aeroporto di Cuneo - Levaldigi.

Per le porzioni del territorio comunale interessate dalle limitazioni previste dal Codice della Navigazione aerea, si richiamano le relative prescrizioni di cui agli artt. 715 e segg., integrati con la L. 58/63.

Art. 30BIS - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999 N. 28 E D.C.R. 59-10831 DEL 24.03.06

1 L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/2006, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

2 Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:

- Addensamenti commerciali:
  - A1 centro storico ed aree direttamente connesse;
  - A5 zona nord del capoluogo.

Gli addensamenti commerciali sopra richiamati sono individuati con perimetrazione nell'apposita tavola di P.R.G..

3 Oltre alle zone di insediamento commerciale individuate è consentito il riconoscimento, in sede di istruttoria delle domande di autorizzazione commerciale, di localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1) come specificato dall'art. 14, c. 3 degli "Indirizzi regionali".

4 L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".
Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.
Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".

5 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 6 successivo

relativamente agli ampliamenti “fisiologici”, lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all’art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è ripartito come segue:

- nell’addensamento commerciale A1 e nelle eventuali localizzazioni commerciali L1: 100% a parcheggio;
- nell’addensamento commerciale A5: 2/3 a parcheggio; 1/3 a verde;
- nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è ammesso il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell’esercizio di vicinato: 100% a parcheggio.

Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell’art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. che dell’art. 25 degli “Indirizzi regionali”, con l’avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell’art. 25 degli “Indirizzi regionali”), per le medie strutture ricadenti nell’addensamento A1 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell’art. 25 citato.

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 PRG ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l’adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi.
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.

7 Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 8 successivo.

8 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all’art. 26 degli “Indirizzi regionali”, è prevista secondo le seguenti modalità:

a. nell’addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;
b. nelle zone di PRG diverse dalla precedente ed esterne all’addensamento A5 o ad eventuali L1, ove è ammesso il commercio al dettaglio per l’esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione previa documentata dimostrazione dell’impossibilità di reperire le aree per servizi.
Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite.

Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.

9 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.
La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di 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 norme del PRG e del Regolamento edilizio.
Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

10 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".

11 Disposizioni particolari per l'addensamento A5

11.1 Fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di procedere direttamente attraverso le modalità di legge, gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione commerciale, eccezion fatta per quanto già assentito alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono subordinati al rispetto di quanto topograficamente individuato in ordine a viabilità, piste ciclabili e alberature previste.
La realizzazione degli interventi su aree destinate alla cessione al Comune è sempre ammessa a scomputo degli oneri concessori dovuti.
In particolare, i nuovi interventi edilizi nella zona P*2.12 sono subordinati a convenzione con il Comune atta a stabilire tempi, modalità e ripartizione degli oneri per la realizzazione della risistemazione viabile tra rotatoria immediatamente a monte della zona T1.2 e quella di fronte alla zona P*2.5 facente essa stessa parte della sistemazione viabile in oggetto.

11.2 Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione commerciale comporta la verifica e la disponibilità delle aree per servizi ai sensi di legge come previsto nei commi precedenti.
La parte delle aree per servizi pubblici destinate al parcheggio dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature. Essenze e modalità di impianto saranno

definite dall'Amministrazione.
La norma relativa al reperimento delle aree a verde (comma 5 precedente) potrà essere derogata nella zona T1.1, tenuto conto della sua centralità e della opportunità di realizzarvi una maggiore quota di parcheggi.

11.3 Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione commerciale comporta:

- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata sul retro degli edifici non visibili dalla pubblica viabilità;
- una adeguata sistemazione degli elementi accessori quali recinzioni, cancellate, impianti e locali tecnologici etc. che dovranno avere l'aspetto di opera finita con materiali e finiture coerenti con l'edificio principale. Macchinari e strutture tecniche (riscaldamento, raffreddamento e simili) dovranno essere opportunamente integrati rispetto agli edifici principali, mascherati o completati con soluzioni architettoniche confacenti al decoro dei luoghi;
- gli edifici dovranno essere opportunamente rifiniti evitando parti lasciate al rustico o parti prefabbricate grezze.

Ove si ricorre a tipologie prefabbricate, dovranno essere adottate soluzioni che assicurino risultati estetici dotati di coerenza formale e di qualità.

Salvi i casi in cui rappresentino proposte giustificate ed esteticamente valide, sono da evitarsi sporti realizzati con capriate prefabbricate o altri elementi prefabbricati della copertura; i tamponamenti devono risultare continui e non interrotti da elementi strutturali orizzontali o verticali in vista; le aperture debbono contribuire ad una armonica composizione del disegno di facciata, essere di forma tendente al quadrato evitando la tipologia a T o a L rovesciata."

Al fine di tendere ad una maggiore uniformità degli elementi accessori e di arredo l'Amministrazione comunale promuove un apposito "Piano di arredo urbano e del colore" finalizzato a migliorare la qualità edilizia nell'addensamento commerciale A5.

12 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

ART. 31 - DEROGHE

1 È 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. 21.12.1955 n. 1357, o comunque delle norme vigenti in materia.

NOTE ALLE TABELLE DI ZONA

A) Note generali.

Per le sigle con cui sono individuate le aree si fa riferimento alla classificazione delle Norme di Attuazione e alla cartografia di progetto del P.R.G.

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- densità fondiaria o territoriale progetto;
- rapporto di copertura;
- altezza;
- nr. piani abitabili;
- modalità di intervento.

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- procedure di intervento;
- indice di utilizzazione fondiaria progetto;
- nr. piani abitabili.

Le procedure di intervento sono individuate nel seguente modo:

DIR = intervento diretto.
S.U.E. = obbligo di strumento urbanistico esecutivo (da definire dall'Amministrazione Comunale in sede attuativa).
C.C. = concessione convenzionata ai sensi 5° c., art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed i..
P.P. = piano particolareggiato
P.C.C. = permesso di costruire convenzionato

Nelle aree P (produttive) contrassegnate con asterisco sono ammesse anche destinazioni terziarie a norma dell'art. 16 delle N. di A.

Nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria l'altezza massima ed il numero di piani abitabili si riferisce rispettivamente:

– per le destinazioni produttive:
  all'edificio destinato esclusivamente ad abitazione e/o uffici, ai fabbricati ad uso magazzino e produzione, escludendosi dalle suddette limitazioni strutture tecnologiche ed impianti necessari all'attività qualora sia adeguatamente documentata l'altezza necessaria;

– per le destinazioni terziarie:
  agli edifici destinati a vendita, magazzino, uffici e le altre destinazioni terziarie ammesse, compresa la residenza, escludendosi dalle suddette limitazioni le eventuali strutture per impianti tecnologici o impianti speciali (silos, frigoriferi etc.) connessi con l'attività ammessa.

Ove già sussistano edifici con un numero di piani ed un'altezza superiore a quella prescritta, tali limitazioni hanno efficacia in caso di demolizione con ricostruzione o ristrutturazione edilizia totale, ammettendosi invece, sempreché siano rispettati i valori di S.U.L. ammessa, l'utilizzo o il riutilizzo degli edifici stessi.

Nel numero di piani indicati non sono da conteggiarsi eventuali soppalchi, realizzati a norma di R.E., sempreché sia rispettata l'altezza massima ammessa per l'edificio nel suo complesso.

Ove nelle tabelle relative alle singole zone si attribuisce la capacità edificatoria o parte di essa ad edilizia pubblica, per tale si intende edilizia convenzionata, agevolata o sovvenzionata a norma delle vigenti leggi.

B) Note specifiche.

1) L'Amministrazione Comunale dovrà garantire che le soluzioni progettuali previste nelle aree R2.3 ed R2.4 risultino compatibili in modo da assicurare soluzioni architettoniche omogenee sui fronti strada.
   In ambito R2.4, l'appendice su via San Sebastiano angolo via Cussino dovrà essere realizzata con un porticato al piano terra per il passaggio pedonale.
   Le quantità indicate nella colonna si riferiscono esclusivamente all'area R 2.3 e non comprendono l'area per servizi ricadente nell'attigua zona R0 cui l'area è collegata a fini attuativi (vedasi art. 13, comma 6).
2) Obbligo di reperimento e cessione aree in relazione allo standard attinente il verde ed i parcheggi calcolato sulla capacità residenziale di S.U.E.; per l'area R5.1 vedasi inoltre art. 15, comma 5 delle N. di A.
   In sede di S.U.E. dovrà essere riservata una quota pari al 10% del volume ammesso dal P.R.G. da destinare ad edilizia pubblica.
3) Maggiori altezze, rispetto a quanto indicato, sono ammesse qualora strettamente indispensabili per documentate esigenze connesse al processo produttivo.

Nel rigo spazi pubblici previsti – totale valgono le seguenti prescrizioni:

a) quantità e localizzazione delle aree per servizi vincolanti;
b) quantità minima di aree per servizi da localizzare in S.U.E.;
c) obbligo di reperimento aree per servizi nella quantità relativa allo standard di verde e parcheggio da attribuire come indicato nella tabella.

Nel rigo nr. piani abitabili valgono le seguenti prescrizioni:

d) il numero dei piani è riferito a quelli reali, comprendendo anche quelli a destinazione accessoria.

Per le destinazioni d'uso del commercio al dettaglio si richiama l'art. 30 bis delle N. di A..
Le quantificazioni degli spazi pubblici riportate nelle tabelle delle zone P* e T sono pertanto indicative.

La verifica degli spazi pubblici medesimi dovrà essere effettuata in fase attuativa ed in base alle effettive destinazioni previste.

			R 0	R 1	R 2.1	R 2.2	R 2.3 1)	R 2.4 1)	**R 3**			
superficie territoriale		mq.	30.670	41.640	1.233	1.750	7.320	1.100	**431.139**			
superficie destinata alla viabilità		mq.	5.110	6.940	50	100	510	0	**66.292**			
superficie inedificabile		mq.	0	0	0	0	0	0	**0**			
spazi pubblici previsti:	a	mq.	0	0	0	0	0	0	**11.700**			
	b	mq.	11.230	0	0	0	0	0	**4.095**			
	c	mq.	1.160	0	0	0	560	0	**19.735**			
	d	mq.	1.250	750	58	0	475	0	**9.810**			
	totale	mq.	13.640	750	58	0	1.035	0	**45.340**			
superficie fondiaria complessiva		mq.	11.920	33.950	1.125	1.650	5.775	1.100	**319.507**			
superficie fondiaria compromessa		mq.	11.920	33.950	0	0	0	0	**319.507**			
superficie fondiaria libera		mq.	0	0	1.125	1.650	5.775	1.100	**0**			
volume complessivo esistente		mc.	49.600	52.300	0	0	2.350	0	**448.410**			
densità fondiaria esistente		mc./mq.	4,1	1,54	0	0	0	0	**1,403**			
densità fondiaria prevista		mc./mq.	0	0	3	2,5	2,95	4,09	**0**			
volume in progetto		mc.	0	0	3.375	4.125	14.650	4.500	**0**			
totale volume realizzabile in zona		mc.	49.600	52.300	3.375	4.125	17.000	4.500	**448.410**			
cap. res. attuale:	permanente	nr. ab.	80	100	0	0	0	0	**1.461**			
	turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	**0**			
	turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	**0**			
	in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	**0**			
cap. residenziale aggiuntiva		nr. ab.	0	0	33	41	170	45	**0**			
cap. res. compl. teorica prev.		nr. ab.	80	100	33	41	170	45	**1.461**			
densità territoriale		mc./mq.	1,6	1,25	0	0,00	2,33	4,09	**1,040**			
rapporto di copertura		%	es.	es.	55	45	45	50	**es.**			
altezza massima		ml.	es.	es.	10,5	10,5	13,5	10,5	**es.**			
nr. piani abitabili		nr.	es.	es.	3	3	4 d)	3	**es.**			
modalità di intervento			DIR	DIR	P.P.	P.P.	S.U.E.	C.C.	**DIR**			
rif. prescrizioni norme di attuazione		art.	11	12	13	13	13	13	**14**			
destinazione (rif. norme di attuazione)		art.	10	10	10	10	10	10	**10**			

		R 4.1/A	R 4.1/B	R 4.2	R 4.3	R 4.4	R 4.5	R 4.6	R 4.7		R 4.9
superficie territoriale	mq.	1.273	2.227	700	1.200	6.470	1.100	2.500	4.379		1.060
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	1.640	0	0	0		0
superficie inedificabile	mq.	0	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	515	0	0	0	0	0	0		0
d	mq.	0	0	0	0	0	0	0	200		0
totale	mq.	285 *	515 a)	0	0	0	0	0	200 b)		0
superficie fondiaria complessiva	mq.	988	1.712	700	1.200	4.830	1.100	2.500	4.179		1.060
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0		0
superficie fondiaria libera	mq.	988	1.712	700	1.200	4.830	1.100	2.500	4.179		1.060
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	0	0	0	0	0		0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0		0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	1	1	0	1	0,8	0		1
volume in progetto	mc.	1.018	1.782	700	1.200	5.680	1.100	2.000	3.520		1.060
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.018	1.782	700	1.200	5.680	1.100	2.000	3.520		1.060
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	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
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	10	18	7	12	56	11	20	35		11
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	10	18	7	12	56	11	20	35		11
densità territoriale	mc./mq.	0,8	0,8	0	0	0,88	0	0	0,804		0
rapporto di copertura	%	40	40	40	40	40	40	40	40		40
altezza massima	ml.	8	8	8	8	8	8	8	8		8
nr. piani abitabili	nr.	3	3	3	3	3	3	3	3		3
modalità di intervento		DIR	PCC	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	S.U.E.		DIR
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	15	15	15	15	15	15	15	15		15
destinazione (rif. norme di attuazione)	art.	10	10	10	10	10	10	10	10		10

* In sede di rilascio del P. di Costruire è fatto obbligo della monetizzazione della quantià di standard pubblici indicati in tabella

		R 4.10	R 4.11	R 4.12	R 4.13						
superficie territoriale	mq.	1.920	3.170	6.140	2.850						
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	1.040	0						
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0						
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0						
b	mq.	0	0	0	0						
c	mq.	0	0	0	0						
d	mq.	0	0	420	0						
totale	mq.	0	0	420 a)	0						
superficie fondiaria complessiva	mq.	1.920	3.170	4.680	2.850						
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0						
superficie fondiaria libera	mq.	1.920	3.170	4.680	2.850						
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	0						
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	0						
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,8	0,8	0	0,8						
volume in progetto	mc.	1.536	2.536	6.140	2.280						
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.536	2.536	6.140	2.280						
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	0						
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0						
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0						
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0						
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	15	25	61	23						
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	15	25	61	23						
densità territoriale	mc./mq.	0	0	1	0						
rapporto di copertura	%	40	40	40	40						
altezza massima	ml.	8	8	8	8						
nr. piani abitabili	nr.	3	3	3	3						
modalità di intervento		DIR	DIR	C.C.	DIR						
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	15	15	15	15						
destinazione (rif. norme di attuazione)	art.	10	10	10	10						

2)

		R 5.1	R 5.2	R 5.3	R 5.4	R 5.5	R 5.6	R 5.7	R 5.8		
superficie territoriale	mq.	52.100	11.572	13.395	14.470	21.050	4.100	6.725	13.840		
superficie destinata alla viabilità	mq.	9.550	1.560	2.740	5.670	3.402	590	720	2.330		
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	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.	5.200	0	1.335	0	2.520	0	1.000	1.890		
d	mq.	1.040	1.750	270	300	1.680	200	490	1.600		
totale	mq.	6.240 c)	1.750 c)	1.605 c)	300 b)	4.200	200 b)	1.490 a)	3.490 a)		
superficie fondiaria complessiva	mq.	36.310	8.262	9.050	8.500	13.448	3.310	4.515	8.020		
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0		
superficie fondiaria libera	mq.	36.310	8.262	9.050	8.500	13.448	3.310	4.515	8.020		
volume complessivo esistente	mc.	0	2.590	0	0	0	0	0	0		
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0		
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0		
volume in progetto	mc.	41.680	6.320	10.716	11.576	16.840	3.280	5.380	11.072		
totale volume realizzabile in zona	mc.	41.680	8.910	10.716	11.576	16.840	3.280	5.380	11.072		
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		
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	416	89	107	115	168	33	54	110		
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	416	89	107	115	168	33	54	110		
densità territoriale	mc./mq.	0,8	0,77	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8		
rapporto di copertura	%	40	40	40	40	40	40	40	40		
altezza massima	ml.	8	8	8	8	8	8	8	8		
nr. piani abitabili	nr.	3	3	3	3	3	3	3	3		
modalità di intervento		DIR	S.U.E.	S.U.E.	DIR	S.U.E.	DIR	S.U.E.	S.U.E.		
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	15	15	15	15	15	15	15	15		
destinazione (rif. norme di attuazione)	art.	10	10	10	10	10	10	10	10		

		P 1.1/1	P 1.1/2	P 1.2	P 1.3	P * 1.4	P * 1.5	P * 1.6	P 1.7/1	P 1.7/2	P * 1.8/1
superficie territoriale	mq.	13.142	19.304	1.590	17.457	7.919	57.628	12.950	14.812	35.233	39.320
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	620	0	0	0	2.293	3.818	3.033	3.348	4.650
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.517	330	0	0	622	7.312	1.400	1.050	5.385	3.150
spazi pubblici - verde	mq.	680	0	0	0	0	0	400	0	0	0
spazi pubblici - *totale*	mq.	2.197	330	0	0	622	7.312	1.800	1.050	5.385	3.150
superficie fondiaria	mq.	10.945	18.354	1.590	17.457	7.297	48.023	7.332	10.729	26.500	31.520
superficie coperta esistente	mq.	3.120	4.755	530	2.165	3.150	13.111	0	0	5.150	14.515
superficie utile lorda esistente	mq.	3.800	4.755	530	2.165	3.475	13.846	0	0	5.687	14.850
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
modalità di intervento		DIR (1)	DIR (1)	DIR	DIR	DIR	P.C.C.	S.U.E.	S.U.E. (2)	DIR (2)	DIR
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

(1) Gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata nella quale si deve prevedere la dismissione delle aree pubbliche topograficamente individuate.
(2) In sede di primo intervento edificatorio intressante i mappali 48, 263, 264 del Fg.4 ricadendo in ambito P1.7/2 dovranno essere, mediante permesso di costruire convenzionato, reperite e realizzate le aree a standard pubblico cartograficamente indicate (mq. 3.211 di parcheggio). Tale quantità soddisfa sia la quota di standard richiesta per l'edificazione dei mappali richiamati posti in ambito P1.7/2, sia quota parte di quelli afferenti alla zona P1.7 /1 (come da P.R.G. ante V.P.20) per la quale rimane da reperire e realizzare mediante S.U.E. la quantità indicata in tabella di zona.

		P * 1.8/2	P * 1.9	P * 1.10	P * 1.11	P * 1.12	**P 1.13**	P 1.14	P 1.15	P 1.16	P * 2.1
superficie territoriale	mq.	18.500	26.713	3.434	13.850	15.680	**39.150**	9.290	13.489	17.813	12.671
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.100	2.492	496	450	1.120	**0**	0	0	538	1.500
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.500	3.879	0	600	1.500	**3.560**	0	0	1.570	2.114
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0	**0**	0	0	0	2.114
spazi pubblici - *totale*	mq.	1.500	3.879	0	600	1.500	**3.560**	0	0	1.570	4.228
superficie fondiaria	mq.	14.900	20.342	2.938	12.800	13.060	**35.590**	9.290	13.489	15.705	6.943
superficie coperta esistente	mq.	4.800	5.760	970	3.200	3.230	**7.800**	3.600	3.150	4.000	2.432
superficie utile lorda esistente	mq.	5.100	6.100	970	3.200	3.230	**7.800**	3.600	3.150	4.000	2.432
rapporto di copertura in progetto	%	65	50	50	50	50	**50**	50	50	40	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1,5	1	1	1	1	**1**	1	1	0,4	1
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	**C.C. (1)**	DIR	DIR	P.C.C.	DIR
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	**2**	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	**9,5 (2)**	9,5	9,5	9,5	9,5

(1) La C.C. si intende relativa agli interventi in ampliamento rispetto alle previsioni previgenti.

(2) Vedasi art. 17, comma 9ter, N. di A.

		P * 2.2	P *2.3a	P *2.3b	P 2.4	P * 2.5	P 2.6	P*2.7	P * 2.8/1	P 2.8/2	P*2.8/3
superficie territoriale	mq.	39.280	25.234	14.269	17.413	19.800	17.830	18.649	10.712	Area stralciata con Varianta Parziale n. 18	14.374
superficie destinata alla viabilità	mq.	4.000	5.293	2.121	2.892	1.760	1.012	650	2.200		571
spazi pubblici - parcheggi	mq.	6.400	2.524	1.265	1.928	1.980	978	1.018	1.910		614
spazi pubblici - verde	mq.	1.500	2.523	1.265	1.928	1.980	1.573	1.018	1.910		614
spazi pubblici - *totale*	mq.	7.900	5.047	2.530	3.856	3.960	2.551	2.036 (1)	3.820		1.228 (3)
superficie fondiaria	mq.	27.380	14.894	9.618	10.665	14.080	14.267	15.963	4.692		12.575
superficie coperta esistente	mq.	4.830	0	0	0	0	0	0	1.234		4.271
superficie utile lorda esistente	mq.	4.830	0	0	0	0	0	0	1.234		4.271
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50 (2)	50		50 (4)
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1	1	1	1	1	1		1
modalità di intervento		DIR	DIR	PCC	S.U.E.	DIR	PCC	P.C.C.	DIR		PCC
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	3	2	2		2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	12	9,5	9,5		9,5

(1) Quota di servizi da reperire in quanto la superficie a standard derivante dalla porzione di area ex P*2.1 annessa alla P2.7 con VP21 è già stata reperita in ambito P*2.1

(2) Per le destinazioni assentite individuate con * (commercio, etc…) si ammette sull'area una Superficie Coperta max di mq 4.264, derivante dalla porzione di area ex P*2.1

(3) Quota di servizi da reperire in quanto la superficie a standard derivante dalla porzione di area ex P*2.8/1 annessa alla P2.8/3 con VP21 è già stata reperita in ambito P*2.8/1

(4) Per le destinazioni assentite individuate con * (commercio, etc…) si ammette sull'area una Superficie Coperta max di mq 4.194, derivante dalla porzione di area ex P*2.8/1

		P 2.9/1	P 2.9/2	P * 2.10	P 2.11	P * 2.12		T 1.1	T 1.2	T 2.1	
superficie territoriale	mq.	Area stralciata con Varianta Parziale n. 18	15.500	12.953	13.780	19.758		47.400	5.880	6.500	
superficie destinata alla viabilità	mq.		2.900	0	0	2.800		0 (1)	0	0	
spazi pubblici - parcheggi	mq.		3.100	2.572	2.756	3.960		0 (1)	0	1.300	
spazi pubblici - verde	mq.		0	0	0	0		0 (1)	0	0	
spazi pubblici - *totale*	mq.		3.100	2.572	2.756	3.960		0 (1)	0	1.300	
superficie fondiaria	mq.		9.500	10.381	11.024	12.998		0 (1)	5.880	5.200	
superficie coperta esistente	mq.		0	0	0	0		7.500	2.300	0	
superficie utile lorda esistente	mq.		0	0	0	0		11.500	3.200	0	
rapporto di copertura in progetto	%		50	50	50	55		50	es.	40	
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.		1	1	1	1,5		1	es.	1	
modalità di intervento			S.U.E.	S.U.E.	DIR	DIR		P.C.C.	DIR	S.U.E.	
nr. piani abitabili	nr.		2	2	2	2		2	es.	3	
altezza fuori terra	m.		9,5	9,5	9,5	9,5		9,5	es.	10,5	

(1) da determinarsi in sede di P.C.C. nel rispetto dell'art. 33bis delle N. di A.