

COMUNE DI TRINO

PROVINCIA DI VERCELLI

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. art. 17, c. 5

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.C. n.13-1392 del 19/01/2011

ELABORATO NON UFFICIALE

coordinato con:

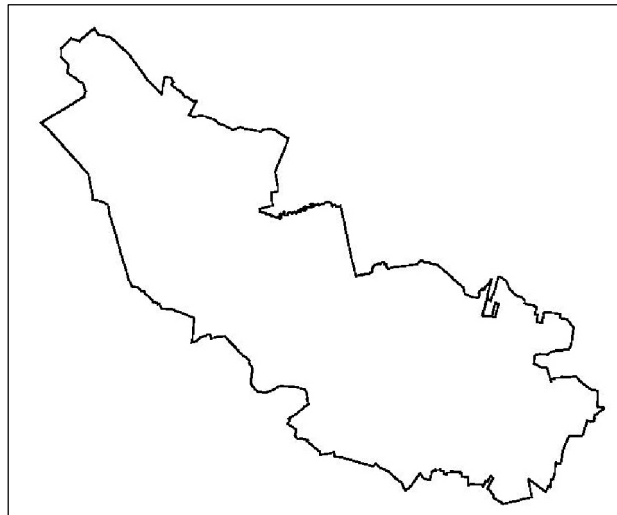
Variante Parziale 1 (D.C.C. n. 3 del 28/04/2012)

Variante non Variante Modifica 2 (D.C.S.C.C. n. 2 del 20/03/2013)

Variante Parziale 3 (D.C.C. n. 21 del 21/07/2016)

Variante Semplificata art 17 bis, comma 4 (D.C.C. n. 13 del 05/04/2019)

Variante Parziale 4 (D.C.C. n. 8 del 12/04/2022)



Progetto

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Daniele Pane

Anna Actis Caporale

Anna Rosa Ottone

Data: Aprile 2022

TITOLO ELABORATO	NUMERO ELABORATO
Norme Tecniche di Attuazione	P3.2

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI.....	1
Art. 1 Obiettivi e criteri informativi del Piano	1
Art. 2 Utilizzazione e valore degli Elaborati di P.R.G.C.	1
Art. 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale.....	3
Art. 4 Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale e definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C.	4
Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione, dotazione minima di parcheggi privati.....	7
Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale e struttura distributiva del commercio al dettaglio (adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.)	8
TITOLO II - CLASSIFICAZIONI DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO.....	11
Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti	11
Art. 8 Destinazione residenziale (r).....	11
Art. 9 Destinazione produttiva (p).....	12
Art. 10 Destinazione commerciale (c).....	13
Art. 11 Destinazioni direzionali (d) e turistico-ricettive e di servizio (tr).....	13
Art. 12 Destinazioni agricole (a)	14
TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	16
Art. 13 Riferimenti legislativi.....	16
Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)	17
Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)	17
Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RT, RS)	18
Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)	20
Art. 18 Ampliamento edilizio (AE).....	20
Art. 19 Sostituzione edilizia (SE) – Demolizione (DE)	21
Art. 20 Ristrutturazione urbanistica (RU)	22
Art. 21 Completamento (CO).....	22
Art. 22 Nuovo impianto (NI).....	22
TITOLO IV - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE – PRESCRIZIONI.....	23
Art. 23 Suddivisione in zone e in aree urbanistiche	23
Art. 24 Classificazione delle zone urbanistiche	23
Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche e verifica della sussistenza di limitazioni alle possibilità di intervento	24
Art. 26 Prescrizioni per le aree degli Insediamenti Urbani aventi caratteri Ambientali (I.U.A.) – zone: A1r.1, A1r.2, A2r, A3r, A4r e A5r	25
Art. 27 Prescrizioni per le aree di corona dell'I.U.A. - Acr	36

Art. 28	Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata - Capoluogo - B1r.1, B1r.2, B1r.3 e B1r.4	37
Art. 29	Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata della frazione Robella – B2r.....	40
Art. 30	Prescrizioni per le aree di trasformazione in contesto prevalentemente residenziale – B3r.....	41
Art. 31	Prescrizioni per le aree residenziali di completamento – C4r.....	44
Art. 32	Prescrizioni per le aree residenziali di nuovo impianto – C5r.1 e C5r.2	46
Art. 33	Prescrizioni per le aree residenziali di nuovo impianto per l'utilizzo della capacità edificatoria da trasferire – C6r	49
Art. 34	Prescrizioni per le aree a verde privato – VP	51
Art. 35	Prescrizioni per le aree industriali e artigianali esistenti con possibilità di completamento, di frangia all'abitato e inedificabili – B1p, B1p/f e B1p/in.....	53
Art. 36	Prescrizioni per le aree industriali esistenti per attività specifiche: cementificio – B2p	55
Art. 37	Prescrizioni per le aree di riqualificazione per attività economiche di tipo produttivo – B3p	57
Art. 38	Prescrizioni per le aree industriali e artigianali di nuovo impianto – D4p.....	58
Art. 39	Prescrizioni per le aree industriali di nuovo impianto per attività specifiche: cementificio – D5p	61
Art. 40	Prescrizioni per le aree per la realizzazione di opere di mitigazione pertinenti ad attività produttive – AMP.....	63
Art. 41	Prescrizioni per le aree terziarie e commerciali esistenti – B1tc	63
Art. 42	Prescrizioni per le aree destinate alla distribuzione di carburanti – IC.....	65
Art. 43	Prescrizioni per le aree destinate ad impianti per la produzione di energia elettrica ed attività connesse – CE	66
Art. 44	Prescrizioni per le aree destinate ad attività di interesse collettivo – TP/c, TP/e, TP/f e TP/s	67
Art. 45	Prescrizioni per le aree agricole – EE, EE/sa, EE/le, EE/sap, EE/ri, EE/gr, EE/ca, EE/at, EE/p, EE/c	69
Art. 46	Prescrizioni per le aree per servizi di livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) – S (SE, SP e relative sottozone)	78

TITOLO V - NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI 82

Art. 47	Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private di edifici residenziali, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors.....	82
Art. 48	Prescrizioni per l'edificazione (sottotetti, piani pilotis, verande, soppalchi, spazi interrati, muri di sostegno e recinzioni)	84

TITOLO VI - RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIANTALI..... 86

Art. 49	Individuazione, classificazione e tutela.....	86
Art. 50	Singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario.....	86
Art. 51	Aree di interesse paesaggistico-ambientale	88

- Art. 52 Beni culturali di interesse archeologico e documentari: il sistema delle viabilità storiche, dei canali irrigui, le Grange e le cascine, le zone archeologiche accertate. 90

TITOLO VII - VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E ALLE FASCE DI RISPETTO STRADALI, FERROVIARIE E DI IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE E CONSEGUANTI AL RISCHIO GEOLOGICO 92

- Art. 53 Il sistema della viabilità 92
- Art. 54 Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche, per la coltivazione del riso, aree per la Protezione Civile..... 93
- Art. 55 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali..... 97
- Art. 56 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie. Distributori di carburante..... 98
- Art. 57 Fasce di rispetto di torrenti e canali e loro utilizzazione e sistemazione. 99
- Art. 58 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico. 100

TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE E FINALI 106

- Art. 59 Piani esecutivi in vigore e adottati, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A. rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G.C. 106
- Art. 60 La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000: corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso. Ricadute previsionali della Relazione Ambientale. 107
- Art. 61 Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di P.R.G.C. 107
- Art. 62 Deroghe 107

Allegato A

Allegato B

Le parti modificate ed integrate sono state evidenziate con la seguente grafia:

- testo stralciato in sede di Variante 3 progetto Preliminare
- testo aggiunto in sede di Variante 3 progetto Preliminare
- testo stralciato in sede di Variante 3 progetto Definitivo
- testo aggiunto in sede di Variante 3 progetto Definitivo
- testo stralciato in sede di Variante Semplificata Martinotti
- testo aggiunto in sede di Variante Semplificata Martinotti
- testo stralciato in sede di Variante 4
- testo aggiunto in sede di Variante 4

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 Obiettivi e criteri informativi del Piano

1. Il presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) deve essere inteso come "Variante di Revisione" generale di quello vigente, approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n. 54-12781 in data 16/03/1992 e successive varianti.; esso è redatto secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'art. 17 della legge urbanistica regionale (L.R.) 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il P.R.G.C. si adegua:

- alla L.R. 19/98 avendo coordinato le presenti Norme con il Regolamento Edilizio del Comune di Trino (approvato con D.C.C. n. 9 del 22/03/2005 e s.m.i.) redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte di cui alla D.G.R. n. 548-9691 del 29/07/1999;
- alle disposizioni previste dall'art. 20 della L.R. 40 del 14/12/1998 in quanto dotato di specifico documento allegato alla Relazione Illustrativa.
- al Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto gli elaborati geologici costituiscono approfondimento delle indicazioni del dissesto contenute nel P.A.I. approvato;
- alle disposizioni contenute nei "Criteri di adeguamento commerciale" approvati con D.C.C. n. 45 del 28/07/2006, ferma restando la prevalenza di eventuali disposizioni normative regionali più recenti. La verifica di compatibilità delle medie strutture di vendita sul territorio comunale è pertanto vincolata non solo alla compatibilità urbanistica, ma anche al rispetto dei criteri commerciali comunali richiamati;
- alla L. 447/2000 ed alla L.R. 52/2000, avendo verificato la compatibilità con il Piano di classificazione Acustica già adottato con D.C.C. n. 6 del 22/06/2004 ed approvato con D.C.C. n° 34 del 12/06/2006.
- Ogni variante al Piano dovrà altresì confrontarsi con le prescrizioni espresse dalla pianificazione sovraordinata vigente al momento.

3. Gli obiettivi ed i criteri informativi utilizzati per la formazione del presente Piano sono specificati nella Relazione Illustrativa (P1.1) in coerenza con quanto indicato dagli artt. 11 e 12 del Titolo III della L.R. 56/77. La Relazione Illustrativa non riveste soltanto un valore descrittivo, bensì indica i criteri informativi del Piano e degli elaborati grafici orientando l'applicazione del P.R.G.C..

4. Le Tavole di Progetto (P2), le Norme Tecniche di Attuazione (P3), e le prescrizioni idrogeologiche (elaborati GT1 e GT10/1-2), hanno carattere prescrittivo. La loro interpretazione e l'ambito di applicazione devono essere ricondotti agli obiettivi generali espressi dalla Relazione Illustrativa ed al contesto progettuale in essa espresso (tenuto conto anche degli strumenti di pianificazione sovraordinata), dagli elaborati di ricerca propedeutici alle scelte di Piano ed alle tavole di progetto.

Art. 2 Utilizzazione e valore degli Elaborati di P.R.G.C.

1. Le regole da rispettare per ogni trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale ai sensi dell'art. 1, legge 28 gennaio 1977, n° 10 e dell'art. 48 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., sono contenute, oltre che nelle tavole di Piano, negli articoli delle presenti Norme e nelle Schede d'Area (P3.2).

2. Le presenti Norme fanno puntuale riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del Regolamento Edilizio di Trino, redatto sulla base del regolamento edilizio tipo, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 548-9691 in data 29/07/1999, al quale si rimanda integralmente.

3. Le Norme si esprimono mediante prescrizioni di carattere generale e prescrizioni di carattere specifico. In particolare:

- a) gli articoli compresi nei Titoli I, II, III, V, VI, VII, VIII contengono regole generali per l'interpretazione e la gestione del Piano;
- b) gli articoli del Titolo IV contengono prescrizioni generali e puntuali per le singole zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale; essi riportano le destinazioni d'uso consentite, i tipi e le modalità d'intervento relativi ad interi edifici o parti di essi, con o senza cambi di destinazioni d'uso rispetto a quello esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, e le modalità d'intervento. Tra le destinazioni ammesse vengono indicate le destinazioni ritenute proprie della zona urbanistica e quelle che, pur consentite, non debbono mai risultare prevalenti;
- c) le Schede d'Area contengono le prescrizioni specifiche relative all'edificazione, ai rapporti fra le funzioni da insediare, ai rapporti tra spazi pubblici e privati da reperire, e gli eventuali particolari meccanismi attuativi, a cui è subordinata la realizzazione degli interventi da attuare con S.U.E. a cui il P.R.G.C. attribuisce particolare valore. Le Schede d'Area possono inoltre contenere indicazioni di organizzazione territoriale e di composizione urbanistica che devono essere seguite nella redazione degli strumenti attuativi che sovrintendono agli interventi.

4. Dall'insieme dei documenti precedentemente citati ai punti a), b), c) derivano sostanzialmente regole riguardanti i seguenti dati di progetto:

- a) le destinazioni d'uso consentite per gli edifici e le aree comprese in ciascuna zona urbanistica;
 - b) il dimensionamento dell'intervento edilizio e urbanistico (parametri urbanistico-edilizi);
 - c) i tipi di intervento ammessi;
 - d) gli eventuali vincoli sulla conformazione e sull'ubicazione degli edifici, sulla localizzazione degli spazi pubblici e sulla utilizzazione delle superfici fondiarie;
 - e) la modalità d'intervento.
- Ognuno di essi è riferito alle aree libere, agli edifici esistenti e in progetto o a loro parti.

5. L'insieme delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna zona urbanistica (punto a), comma 4) non esaurisce ovviamente l'elenco delle attività insediabili in futuro. Per quelle non direttamente comprese nella classificazione del Titolo II si dovrà di volta in volta provvedere a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal Piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione Comunale è lasciata la facoltà di verificarne ed accettarne la corrispondenza.

6. Qualora il dimensionamento edilizio-urbanistico, di cui al punto b) del comma 4, debba fare riferimento a quantità già esistenti (di aree o di edifici) questo sarà determinato con i criteri stabiliti al successivo comma 8, ed i valori così determinati prevarranno su quelli eventualmente riportati dal P.R.G.C., ferma restando per l'Amministrazione Comunale la facoltà di verificarne direttamente ed accettarne la validità.

7. Con riferimento agli elaborati del P.R.G.C. elencati al successivo art. 3, assumono valore di prescrizione letterale e puntuale gli elaborati P2 e P3 nonché gli elaborati tecnici geologici GT1 e GT10/1-2, nonché tutti quelli richiamati espressamente dalla presenti Norme, mentre i restanti elaborati assumono valore descrittivo o integrativo dei precedenti. Ai fini della corretta attuazione e gestione del P.R.G.C. si precisano i seguenti criteri di carattere generale:

- in presenza di eventuali incongruenze le prescrizioni scritte, contenute negli elaborati P.3, prevalgono su quelle grafiche contenute negli elaborati P.2;
- tra diverse rappresentazioni cartografiche omogenee vale la regola della scala di maggior dettaglio;

- tra le indicazioni cartografiche di vincoli non dipendenti da scelte di Piano, riconducibili al D.Lgs. 42 del 22/01/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, prevalgono le definizioni dei vincoli contenute negli atti originari.

8. I Quadri sinottici (P1.4) costituiscono uno strumento di sintesi per la consultazione dei dati quantitativi del P.R.G.C. e di orientamento circa la classificazione delle singole aree urbanistiche ma non hanno valore prescrittivo; tale documento costituisce anche elemento di valutazione previsionale della capacità insediativa massima, residenziale e non, sintetizzata nello specifico capitolo della Relazione Illustrativa. Di conseguenza tutti i valori e le informazioni in essi riportati dovranno essere verificati in sede attuativa del P.R.G.C., sulla base delle effettive consistenze derivanti da un dettagliato rilievo a cura del proponente.

Art. 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale

1. Si precisa che la cartografia del P.R.G.C., aggiornata a giugno 2006, è stata riprodotta attraverso trasposizione informatizzata delle tavole catastali.

2. Gli elaborati della Revisione del Piano Regolatore Generale comprendono:

- Elaborati descrittivi di Progetto P1:

P1.1: Relazione Illustrativa;

P1.1a: Fattori strutturanti del territorio e dell'ambiente;

P1.1b: Caratteri edilizi ricorrenti;

P1.2: Relazione Ambientale;

P1.3: Verifica di compatibilità acustica;

P1.4: Quadri sinottici;

P1.5: Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione Piemonte;

- Le Tavole di Piano P2:

P2.1: Planimetria sintetica di P.R.G.C., rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini, alla scala 1:25.000;

P2.2/1-5: Planimetria di progetto: territorio comunale, alla scala 1:5.000;

P2.3/1-2: Planimetria di progetto: Leri-Cavour, alla scala 1:2.000;

P2.3/3-7: Planimetria di progetto: Capoluogo, alla scala 1:2.000;

P2.3/8: Planimetria di progetto: frazione Robella, alla scala 1:2.000;

P2.4/1: Planimetria di progetto: I.U.A. - Capoluogo, alla scala 1:1.000;

P2.4/2: Planimetria di progetto: I.U.A. - frazione Robella, alla scala 1:1.000;

- Le Norme Tecniche di Attuazione P3:

P3.1: Norme Tecniche di Attuazione;

P3.2: Schede d'Area;

- Gli Allegati Tecnici AT:

AT1.1/1: Indagine del tessuto edificato: Capoluogo e frazione Robella, alla scala 1:5.000;

AT1.1/2-8: Indagine sul tessuto edificato: territorio, alla scala 1:5.000;

AT1.2/1: Indagine sul tessuto edificato: nucleo di antica formazione – Capoluogo, alla scala 1:1.000;

AT1.2/2: Indagine sul tessuto edificato: nucleo di antica formazione - frazione Robella, alla scala 1:1.000;

AT1.3/1-4: Indagine sul tessuto edificato: nucleo di antica formazione – Capoluogo – approfondimenti su corso Cavour e corso Italia, alla scala 1:250;

AT2: Analisi storica dell'evoluzione degli insediamenti, alla scala 1:5.000;

AT3/1-2: Indicazioni sovracomunali e vincoli, alla scala 1:10.000;

AT4/1-2: Uso del suolo ai fini agricoli e forestali, alla scala 1:10.000;

AT5/1-2: Carta delle unità ecosistemiche e delle opportunità ecologiche, alla scala 1:10.000;

AT6/1-2: Sistema di connessione viario, ciclabile e pedonale, alla scala 1:10.000;

- La documentazione Geologico-Tecnica GT:

GT1: Relazione geologico-tecnica;

GT2/1-2: Carta geologico-strutturale, alla scala 1:10.000;

GT3/1-2: Carta geomorfologica e dei dissesti, alla scala 1:10.000;

GT4/1-2: Carta del reticolato idrografico, alla scala 1:10.000;

GT5/1-2: Carta geoidrologica, alla scala 1:10.000;

GT6/1-2: Carta litotecnica, alla scala 1:10.000;

GT7/1-2: Carta dell'altimetria, alla scala 1:10.000;

GT8: Carta dell'evento alluvionale del 13-16 ottobre 2000, alla scala 1:10.000;

GT9/1-2: Carta delle opere idrauliche censite (SICOD), alla scala 1:10.000;

GT10/1-2: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, alla scala 1:10.000.

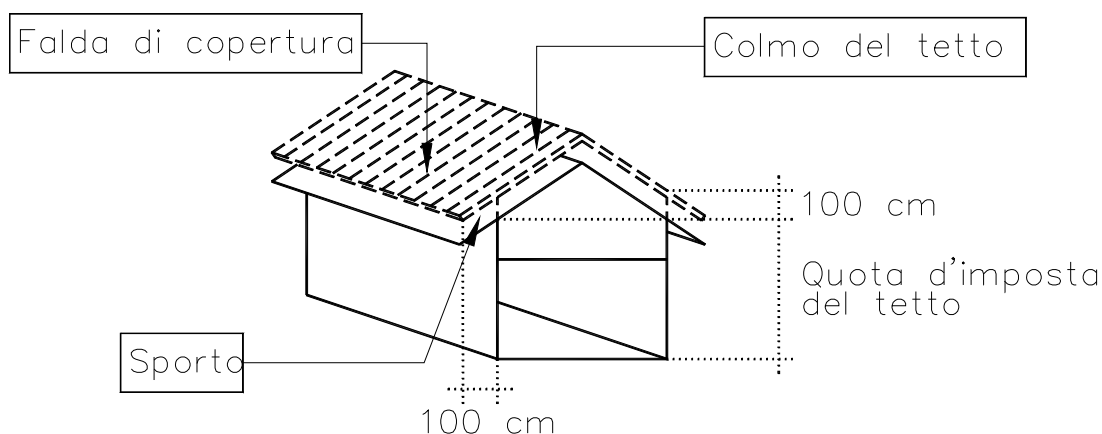
Art. 4 Riferimenti al Regolamento Edilizio comunale e definizioni funzionali all'applicazione del P.R.G.C.

1. Il Comune di Trino è dotato di Regolamento Edilizio redatto in conformità al regolamento edilizio tipo regionale: il P.R.G.C. si uniforma alle definizioni ed alle prescrizioni regolamentari contenute nel predetto documento. Per la definizione dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici si rimanda integralmente al Titolo III del R.E. di Trino, approvato con D.C.C. n. 9 del 22/06/2004 e s.m.i., nonché tutte le successive modifiche ed integrazioni.

2. Per l'attuazione e gestione delle prescrizioni normative, il P.R.G.C. integra le definizioni del Regolamento Edilizio definendo il lessico di riferimento per l'applicazione delle prescrizioni grafiche e normative contenute negli elaborati di progetto con le seguenti definizioni:

- a) zona urbanistica: parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri e regole omogenee;
- b) area urbanistica: parte della zona urbanistica, simbolicamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei;
- c) destinazioni d'uso: insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo Titolo II) ammesse in una zona o in un'area urbanistica. Le prescrizioni relative ad ogni zona o area urbanistica indicano la destinazione d'uso principali e compatibili per ognuna di esse. Laddove sono indicate più attività possibili, si intendono di norma ammissibili i cambi di attività all'interno della gamma prevista; ciò non può tuttavia snaturare il carattere principale della zona o dell'area urbanistica, definito al successivo art. 24, rispetto al quale devono sempre essere valutati sia i cambi di destinazione d'uso sia le destinazioni d'uso proposte eventualmente da nuovi impianti. Per questi ultimi, in particolare, laddove l'intervento comprenda un'intera area urbanistica, le destinazioni d'uso indicate tra quelle compatibili, definite rispettivamente per ogni zona urbanistica al successivo Titolo IV, non potranno superare il 40% della intera capacità insediativa dell'area urbanistica. Le prescrizioni specifiche o puntuali di zona o di area urbanistica possono tuttavia limitare tali cambi di attività a particolari parti degli edifici o dei suoli, oppure a particolari tipi di intervento o, ancora, a particolari modalità di intervento; in questo caso le prescrizioni specifiche prevalgono su quelle generali espresse dalla presente definizione.

- d) tipi di intervento: sono quelli definiti dall'art. 13 della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute al Titolo III delle presenti Norme;
- e) modalità di intervento: insieme dei piani, progetti e procedure che consentono l'attuazione del P.R.G.C.. Sono generalmente definiti dal Titolo V della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute all'art. 6 delle presenti Norme;
- f) organismo edilizio – edificio principale, pertinenze: edificio (o insieme di edifici) e aree ad esso (o ad essi) pertinenti, conseguenti ad un unico progetto edilizio, o a successivi progetti edilizi, che hanno con il tempo determinato una specifica e integrata utilizzazione degli spazi e dei volumi ad esso riferiti, tenendo anche presente la composizione unica o condominiale della proprietà. Nell'accezione più semplice, ed a titolo di esempio, costituisce organismo edilizio l'insieme di un edificio principale, delle aree sistemate a cortile o a giardino ad esso pertinenti, e dei fabbricati pertinenziali (bassi fabbricati) esistenti nel cortile stesso. E' considerato edificio principale quello in cui è insediata la destinazione d'uso principale o compatibile della rispettiva zona urbanistica; è considerato pertinenza/accessorio ogni edificio accatastato come tale e comunque destinato a parcheggio individuale, tettoia o deposito posti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali in zone classificate a prevalente zona residenziale e terziaria. Sono sempre considerati pertinenze tutti i fabbricati realizzati in applicazione del successivo art. 47;
- g) basso fabbricato: si intendono per bassi fabbricati le costruzioni utilizzate per autorimesse e/o depositi di attrezzi e magazzini, a servizio delle residenze e delle attività terziarie, aventi le caratteristiche specificate al successivo art. 47;
- h) quota di imposta e sagoma limite del tetto: la quota di imposta del tetto è misurata a partire dalla linea di spicco, così come definita all'art. 13, comma 5 del Regolamento Edilizio, fino al punto di intersezione tra la facciata esterna dei muri perimetrali e l'intradosso della falda di copertura; nel caso di coperture nervate il punto di intersezione è calcolato sottotrave. Qualora le disposizioni della zona urbanistica consentano l'innalzamento della quota di imposta del tetto rispetto l'esistente, la sagoma limite deve essere calcolata come di seguito indicato. E' considerata sagoma limite del tetto la figura geometrica ottenuta mediante la sopraelevazione di 100 cm della quota di imposta del tetto la quale non potrà avere falde di copertura con pendenza compresa tra i 20 e i 30 gradi. Dovranno risultare sempre interni a tale involucro il colmo del tetto e i punti di intersezione delle superfici esterne della falda di copertura con quelle della facciata. Derogano dalla sagoma gli eventuali abbaini da realizzarsi per l'ottenimento dei rapporti minimi aeroilluminanti;



- i) spazi sistemati a verde: aree sistemate a verde, eventualmente aggregate a superfici pavimentate, con prevalenza delle prime sulle seconde; si considerano spazi sistemati a verde anche quelli al di sotto del quale siano ricavate autorimesse (entro e fuori terra) con eventuali e relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purchè l'estradosso di copertura sia ricoperto da uno strato di terreno di almeno 40 cm atto alla formazione di verde naturale;
- j) parcheggio privato: per parcheggio privato si intende:
- a) lo spazio di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89;
 - b) quello per le nuove costruzioni previste dall'art. 18, L. 765/67 così come modificato dalla L. 122/1989.
- Non sono comprese nella categoria "parcheggi privati" le attività definite all'art. 11, sottocategoria tr8;
- k) aree di pertinenza delle costruzioni: per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante di Revisione del P.R.G.C. esse corrispondono alle risultanze catastali. Per i nuovi edifici o per quelli esistenti su cui si interviene in applicazione degli indici di edificazione e utilizzazione (territoriale o fondiaria), le aree di pertinenza delle costruzioni sono le superfici territoriali o fondiarie asservite per il calcolo degli indici sopranzi richiamati. In caso di frazionamenti di proprietà si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante di Revisione del P.R.G.C. in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento;
- l) filo fisso di edificazione: rappresenta la linea di demarcazione obbligatoria fra le pareti esterne degli edifici e gli spazi pubblici;
- m) tipologia edilizia: il P.R.G.C. riconosce differenti tipologie edilizie in grado di caratterizzare sotto il profilo morfologico l'abitato esistente, i completamenti ed i nuovi interventi. Tra queste si riconoscono le tipologie: isolata uni-bifamiliare, isolata pluripiano, in linea, a schiera, a cortina, ecc. Qualora il P.R.G.C. intenda indirizzare la progettazione edilizia sotto un profilo morfologico, è definita la tipologia edilizia e resa vincolante;
- n) Progetti di Qualificazione Urbana: i Progetti di Qualificazione Urbana (PQU), di cui all'art. 18 della D.C.R. 563-13414/99 e s.m.i., sono strumenti aventi la finalità di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano;
- o) edificio esistente: ogni qualvolta la normativa fa riferimento a edificio e/o edifici esistenti si intende quelli già realizzati (almeno alle strutture comprensive di copertura) entro la data di adozione del Progetto Preliminare del presente strumento urbanistico. Specificazioni differenti dovranno essere puntualmente richiamate in normativa;
- p) rustico: la definizione fa esatto riferimento a quella di cui all'articolo 2 della L.R. n. 9 del 29/04/2003:
“... manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie alla residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato.”;
- q) parametro di densità massima di intervento (P.d.m.i.): è espresso in mc/mq e costituisce la densità massima ammessa in progetto per quegli interventi da attuare mediante S.U.E. che possono accogliere cubature trasferite, ovvero provenienti da differenti zone urbanistiche. Tale parametro, da verificare sulla superficie territoriale di ogni singolo S.U.E., costituisce esclusivamente elemento di controllo

del progetto; la capacità edificatoria riconosciuta alle singole zone urbanistiche è definita dai rispettivi indici di densità edilizia territoriali (It – art. 27 del R.E.);

- r) indice di permeabilità (Ip): è espresso in % e rappresenta la quota minima di superficie fondiaria libera da edificazioni principali che deve possedere requisiti di permeabilità anche parziale alle acque piovane. Si ammette pertanto l'utilizzo di autobloccanti forati e materiali similari;
- s) ambiti di intervento (A.d.I.): delimitano le unità omogenee in cui sono divisi gli isolati dell'I.U.A. posti nella zona A2r "aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale da recuperare".

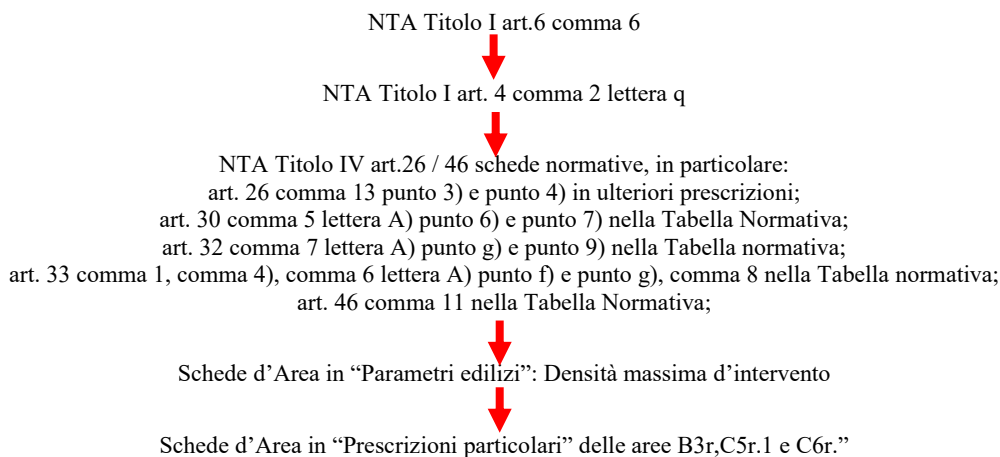
Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione, dotazione minima di parcheggi privati.

1. Il P.R.G.C. disciplina la quantità di edificazione dei suoli attraverso l'individuazione di parametri urbanistici specifici per ogni zona e area urbanistica. Tali parametri sono riferiti alla quantità di superficie lorda di pavimento (Sul) o volume costruibile per ogni metro quadrato di area impegnata nel progetto.

2. Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente P.R.G.C. o derivante da normative regionali e statali, valutare la quantità di edificazione non in metri quadrati di Sul bensì in metri cubi di costruzione, il calcolo viene effettuato nel rispetto delle definizioni del Regolamento Edilizio di Trino (articoli 18 e 20).

3. Qualora le regole di trasformazione per alcune zone o per alcune aree urbanistiche richiedano di valutare la capacità insediativa espressa in abitanti, relativa ad una determinata quantità edificata o edificabile, si assume il valore di 123 mc/ab ovvero quello di 41 mq/ab desunto dalle valutazioni sul consumo abitativo medio per il territorio comunale così come descritto in Relazione Illustrativa (vedi Cap. 3 e Cap. 5). Ai sensi del combinato disposto dei commi 3° e 4° (punti a, b, c) e 5° dell'art. 20 della L.R. 56/77, tali valori sono applicati alle parti di fabbricato destinate alla residenza libera.

4. Ad eccezione di quanto previsto per le zone urbanistiche del tipo EE, di cui all'art. 45, non è ammesso il trasferimento di cubatura in presenza di interventi diretti. Per interventi subordinati a S.U.E. il P.R.G.C. individua espressamente le zone urbanistiche in cui il trasferimento risulta ammesso e le modalità per effettuarlo. Il trasferimento di cubatura potrà essere effettuato rispettando, nell'ambito delle convenzioni urbanistiche conseguenti all'obbligo di intervenire mediante SUE, tutte le disposizioni contenute nei documenti prescrittivi di piano e schematicamente elencati nel seguente schema:



5. Oltre al rispetto delle prescrizioni disposte dal P.R.G.C. per gli edifici residenziali e dalle norme commerciali per quelli destinati al commercio al dettaglio, la determinazione delle dimensioni minime di parcheggio privato da assegnare agli interventi di nuova costruzione (CO, SE, NI) riconducibili alla L. 122/89 sono le seguenti:

- attività residenziali: 1 mq/10 mc di volume dell'intervento con le precisazioni e limitazioni indicate al successivo articolo 47;
- attività terziarie, commerciali o riconducibili ad una di quelle richiamate: 1 mq/10 mc di volume dell'intervento;
- attività produttive/artigianali in zone classificate come produttive e/o artigianali:
 - con altezza di interpiano inferiore a m. 4,5: come per attività residenziali, terziarie, commerciali;
 - con altezza di interpiano superiore a m. 4,5: un posto auto per ogni addetto insediato, valutando ogni addetto pari a 50 mq di Sul dell'intervento.

Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale e struttura distributiva del commercio al dettaglio (adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.)

A - Attuazione del Piano Regolatore Generale

1. Il P.R.G.C. si attua mediante Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire, Permesso di Costruire convenzionato o attraverso gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) previsti dalle leggi vigenti. Il P.R.G.C. individua per ogni zona urbanistica le modalità di intervento relative ai tipi di intervento consentiti. Il P.R.G.C. definisce le zone e le aree nelle quali è ammesso l'intervento tramite denuncia di inizio attività o permesso di costruire e quelle in cui il permesso è subordinato alla approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2. Ove non definite dal P.R.G.C. (Tavole P2 e P3) o previste dalle presenti Norme, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione (qualora il Comune intenda avvalersene) ai sensi dell'art. 33, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. Le determinazioni volte ad assoggettare, anche successivamente all'approvazione del P.R.G.C. porzioni di territorio alla formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni delle stesse, non costituiscono variante del P.R.G.C. In ogni caso la predisposizione di uno S.U.E. è comunque obbligatoria nei seguenti casi:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici tale da rendere necessaria la predisposizione su scala urbana delle opere di urbanizzazione primaria per l'insediamento, diverse dai semplici allacciamenti alle reti principali esistenti;
- b) qualora la strada pubblica esistente di accesso alle aree sulle quali si intende edificare non posseda i requisiti richiesti e specificati dalla presenti Norme (vedi art. 53) per dare conveniente accessibilità alle stesse;
- c) qualora l'intervento interessi aree destinate a complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di nuovo impianto, oppure aree di ristrutturazione urbanistica.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. e/o di P.P.A., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi è determinata di volta in volta su proposta del proponente con facoltà al Comune di richiedere l'estensione degli S.U.E. alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta per motivi di:

- interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- un'indispensabile attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

In merito alle opere di urbanizzazione primaria si faccia riferimento all'art. 61 comma 2.

3. Ove si riscontrino incongruenze fra gli elaborati grafici e quelli normativi, e qualora non possano essere risolti attraverso le procedure previste dall'art. 17, comma 8°, punto a) della L.R. 56/77, si deve intendere che i disposti normativi prevalgono su quelli grafici. Analogamente gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi alle aree sottoposte a S.U.E. o le modifiche al tipo di S.U.E. non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del 8° comma punti c) e d) dell'art. 17 della L.R. 56/77.

4. Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata o di Permessi di Costruire convenzionati ex art. 49 L.R. 56/77, il P.R.G.C. precisa le quantità di aree a standard eventualmente richieste (di norma in base all'art. 21 della L.R. 56/77), da reperire mediante cessione o asservimento all'uso pubblico e/o la possibilità di monetizzazione di una quota parte delle stesse. In assenza di indicazioni specifiche di zona o di "scheda d'area" il perimetro delle aree "S" eventualmente indicate in cartografia è suscettibile di limitate variazioni planimetriche utili al progetto complessivo del S.U.E. o del Permesso Convenzionato, purchè tali variazioni non interessino una superficie eccedente il 20% di quella disegnata.

5. Ove non espressamente e diversamente previsto dalle prescrizioni specifiche di ogni singola zona urbanistica, l'Amministrazione Comunale, in alternativa alla cessione gratuita, può procedere alla monetizzazione delle aree per i servizi, secondo valori economici che saranno stabiliti dall'Amministrazione stessa, nei seguenti casi:

- nei casi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento edilizio, di completamento, di sostituzione nelle zone A1r.1, A1r.2, A2r, A3r, A4r e A5r (I.U.A., art. 26) o di zone consolidate residenziali del tipo B1r.1;
- per la realizzazione di interventi di modesta entità per i quali non è interesse della pubblica Amministrazione acquisire aree di scarsa dimensione e rilievo urbanistico (per dismissioni non superiori a 500 mq.);
- nel caso di ampliamento di industrie o strutture artigianali esistenti.

6. Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) la capacità edificatoria massima è data dal prodotto degli indici territoriali di zona per la superficie territoriale a cui si può sommare, per le zone B3r, C5r.1 e C6r, le volumetrie da trasferire da altre zone urbanistiche fino al raggiungimento del parametro di densità massima di intervento.

Variazioni alle modalità di trasferimento delle capacità edificatorie sopradescritte, al "parametro di densità massima di intervento" e alle condizioni di intervento per la zona C6r potranno avvenire esclusivamente mediante Variante Strutturale (art. 17, 4° comma L.R. 56/77).

7. Il P.R.G.C. individua quali zone di recupero ex art. 27, L. 457/78 le aree A1r.1, A1r.2, A2r, A3r e A4r (I.U.A). In queste il P.R.G.C. già individua ambiti assoggettati a Piani di Recupero (P.d.R.), lasciando la facoltà di definire successivamente ulteriori ambiti da assoggettare a Piani di Recupero mediante successive Varianti Urbanistiche. Qualora siano individuati Piani di Recupero, all'interno di essi valgono pertanto le limitazioni di cui all'art. 41 bis, comma 8 della L.R. 56/77, e quelle della Legge 457/78 modificata ed integrata dalla Legge 179/92.

8. Il P.R.G.C. individua le aree urbanistiche attuabili esclusivamente mediante S.U.E.. Ove non specificato, l'attuazione dovrà interessare l'intero S.U.E.. E' ammessa la formazione di più S.U.E. laddove le norme specifiche di zona o dell'area urbanistica lo consentano espressamente: ad ogni S.U.E. dovrà essere attribuito l'indice di edificabilità territoriale ed il parametro di densità massima di intervento definito dal P.R.G.C. per l'intera (area urbanistica), mentre possono risultare differenti tra loro gli indici di densità fondiaria di ogni lotto fondiario. Si precisa che la presentazione dei S.U.E. è ammessa secondo le condizioni di cui all'art. 5 della L.R. 18/96.

9. Ai sensi della normativa vigente, il Comune di Trino potrà disciplinare l'attività edilizia attraverso la formazione di un Programma Pluriennale di Attuazione ed ai sensi dell'art. 41 della L.R. 56/77 il Comune di Trino è tenuto alla formazione di un Piano per l'E.E.P.

B- Struttura distributiva del commercio al dettaglio (adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.)

10. Ai sensi del D.Lgs 114/98 e della L.R. 28/99, il Comune di Trino è dotato dei criteri commerciali (approvati con D.C.C. n. 45 del 28/07/2006) da applicare nel proprio territorio per il rilascio di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, riconoscendo con tale provvedimento gli addensamenti commerciali. Verificata la compatibilità urbanistica con le attività di vendita al dettaglio previste dalle presenti norme per le zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale (destinazione C2), la compatibilità delle strutture di vendita commerciali e ogni altra regolamentazione specifica è stabilita dagli elaborati di cui alla D.C.C. n. 45 del 28/07/2006 e sue s.m.i., fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore (nazionali, regionali, provinciali, ecc.).

11. La dotazione minima di aree per servizi pubblici prevista dal P.R.G.C. per gli insediamenti direzionali e commerciali, è così stabilita:

- attività direzionali e attività non normate dal D.Lgs. 114/98: calcolate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% per nuovo impianto e 80% per completamento e ristrutturazione urbanistica);
- attività normate dal D.Lgs. 114/98: nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 ed a quanto stabilito dai Criteri Comunali approvati con D.C.C. n. 45 del 28/07/2006 in conformità all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 ed s.m.i..

12. In relazione alle zone di insediamento commerciale individuate si precisa che:

- gli elaborati P2.2 sovrappongono alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione degli addensamenti riconosciuti dal Comune di Trino con i propri criteri commerciali approvati con D.C.C. n. 45 del 28/07/2006;
 - con riferimento alla D.C.C. n. 45 del 28/07/2006, sono integralmente richiamate tutte le disposizioni in esso contenute, ed in particolare:
 - riconoscimento degli addensamenti commerciali riconosciuti dal comune nonché dei criteri per il riconoscimento delle localizzazioni non riconosciute;
 - la tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo tra tipologie di strutture distributive e rispettivi addensamenti e localizzazioni;
 - il regolamento di attuazione per gli insediamenti commerciali;
- fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore.

13. Per i pubblici esercizi e per le attività in genere equiparate alle attività commerciali dalla D.G.R. n°85-13268 del 08/02/2010 ubicati negli addensamenti e localizzazioni urbane A1, A4, L1 (individuati dal Comune o autoriconosciute) il P.R.G.C. consente il reperimento dei parcheggi resi obbligatori dalle disposizioni regionali richiamate anche mediante la totale monetizzazione degli stessi, qualora il privato ne faccia espressamente richiesta.¹

¹ Testo aggiunto a seguito dell'approvazione della Variante Parziale n. 1 (D.C.C. n. 3 del 28/04/2012)

TITOLO II

CLASSIFICAZIONI DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 7 Destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Il P.R.G.C. assegna a ciascuna delle zone urbanistiche, in cui è suddiviso il territorio comunale, le destinazioni d'uso proprie della zona e quelle ammesse in quanto compatibili.

2. Tali destinazioni sono articolate nelle seguenti categorie (L.R. 19/1999):

- destinazioni residenziali (**r**)
- destinazioni produttive, industriali o artigianali (**p**)
- destinazioni commerciali (**c**);
- destinazioni turistico – ricettive (**tr**);
- destinazioni direzionali (**d**);
- destinazioni agricole (**a**).

3. All'interno delle categorie sono individuate, nel seguito, ulteriori articolazioni (sottocategorie) delle destinazioni d'uso.

4. In ogni caso l'Amministrazione Comunale può individuare integrazioni e/o ulteriori articolazioni delle sottocategorie di destinazione d'uso, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

5. La destinazione d'uso attribuita ad un immobile esistente è quella legittimamente in atto alla data di adozione del Progetto Preliminare della variante di Revisione.

6. Nel caso non esistano attività in atto alla data di cui sopra, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.

7. I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie sopra elencate.

8. L'onerosità è commisurata alla differenza (se positiva) tra gli oneri dovuti per la categoria della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto; nessun rimborso è dovuto al concessionario in caso di saldo negativo.

9. Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie, elencate nei capitoli successivi, costituisce modifica di destinazione d'uso da subordinare ad Denuncia di Inizio Attività (L.R. n. 19/1999).

10. Non sono soggetti a permesso di costruire né a denuncia di inizio attività i mutamenti di destinazione d'uso di immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le presenti N.T.A. e/o con quelle degli strumenti esecutivi (art. 48, comma 1, lettera a), L.R. 56/77 e s.m.i.) e in assenza di opere edilizie.

Art. 8 Destinazione residenziale (r)

1. Comprende la residenza di ogni tipo (abitazione permanente, saltuaria, residences, economica popolare, ecc.).

2. Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza quali cantine, tavernette, lavanderie, servizi igienici, sgombero, stireria, guardaroba, soffitte, vani di sottotetto collegati direttamente all'unità sottostante, autorimesse, posti macchina coperti, ecc.; tali vani e superfici costituiscono pertinenze se costituenti a catasto servizio complementare o se sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, alle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio principale.

Art. 9 Destinazione produttiva (p)

1. Tale destinazione comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria p1 (impianti industriali) comprende:
 - produzione di beni di qualunque dimensione;
 - immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
 - commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti;
 - amministrazione aziendale ed attività funzionalmente connesse all'attività industriale (uffici, laboratori, attività di progettazione e di supporto alla ricerca ed all'innovazione tecnologica, formazione professionale, ecc.);
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro, spazi per il riposo, attività ricettive, lettura, ecc. per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p2 (impianti artigianali di produzione) comprende:
 - produzione di beni;
 - immagazzinaggio solo se sussidiario all'attività produttiva;
 - commercializzazione dei beni prodotti;
 - amministrazione aziendale e destinazioni connesse all'attività artigianale (uffici, laboratori, locali espositivi, ecc.);
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti alla produzione e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p3 (attività di deposito e di rottamazione) comprende:
 - attività relative allo smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento dei materiali;
 - commercializzazione dei materiali di recupero;
 - amministrazione aziendale;
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all'attività e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p4 (attività di servizio alla produzione ed al mercato) comprende:
 - attività concernenti la movimentazione e/o stoccaggio delle merci;
 - immagazzinaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti;
 - attività di ricerca, studio e produzione di nuove tecnologie destinate al supporto dei processi produttivi e del mercato;
 - amministrazione aziendale;
 - abitazione del proprietario e/o del personale di custodia;
 - locali di ristoro e ricreativi per gli addetti all'attività e funzionali al singolo impianto.
- sottocategoria p5 (artigianato di servizio alla residenza) comprende:
 - attività rivolte al servizio della persona, dell'impresa, dei mezzi di trasporto, ecc. (botteghe artigiane, laboratori ed officine di riparazione, lavaggio auto, centri estetici, corrieri, traslochi, auto-trasporti ecc.) ;
 - commercializzazione al dettaglio dei beni prodotti;

- spazi per esposizione ed immagazzinamento delle merci e ricovero degli automezzi.

2. In ogni caso non è ammesso l'insediamento sul territorio comunale di nuove aziende che esercitino in loco attività nocive od inquinanti o riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997.

Art. 10 Destinazione commerciale (c)

1. La destinazione commerciale (c), per le offerte alimentari, extralimentare e mista, è composta dalle seguenti sottocategorie:

- sottocategoria c1 (commercio all'ingrosso) comprende:
strutture di vendita con accessibilità prevalentemente veicolare per mercati e insediamenti per la distribuzione all'ingrosso;
- sottocategoria c2 (commercio al dettaglio) comprende:
strutture di vendita, come definite all'art. 5 comma 10 degli Indirizzi e criteri della D.C.R. n. 563 del 29/10/1999, mercati e pubblici esercizi. In relazione alle vigenti leggi di settore le attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa si suddividono in:
 - esercizi di vicinato (fino a 150 mq);
 - medie strutture di vendita (tra 150 e 1500 mq);
 - grandi strutture di vendita (oltre 1500 mq).Ai sensi dell'art. 24 della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 ed s.m.i. la sottocategoria c2 comprende:
 - pubblici esercizi;
 - artigianato;
 - attività terziarie al servizio della persona.La destinazione urbanistica di cui sopra consente l'attivazione, nelle zone di insediamento commerciale riconosciute, delle tipologie previste dalla compatibilità territoriale.
- sottocategoria c3 (commercio di carburanti per autotrazione):
la presente sottoclasse si riferisce a tutte le attività compatibili con le disposizioni legislative di settore, ed in particolare alle "Disposizioni attuative dell'art. 2 della L.R. 14/2004", Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 in presenza di stazioni di servizio (erogazione automatica di carburante, locali per il lavaggio, l'ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo, servizi igienici ed eventualmente altri servizi accessori) così articolabili per funzioni presenti:
 - stazioni di rifornimento (erogazione automatica di carburante, servizi igienici, attrezzature per servizi accessori vari; sono esclusi i locali per lavaggio, ingrassaggio ed altri servizi per l'autoveicolo);
 - chiosco (erogazione automatica di carburante, locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti ed accessori per autoveicoli, ed eventuale locale adibito a servizi igienici);
 - punto sia isolato sia appoggiato (erogazione automatica di carburante ed eventuale pensilina, senza alcuna struttura ausiliaria).

Art. 11 Destinazioni direzionali (d) e turistico-ricettive e di servizio (tr)

1. La destinazione direzionale comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria d1 comprende:

attività di livello funzionale elevato (sedi di servizio di tipo amministrativo e gestionale; sedi principali di imprese, aziende, società, ecc.; strutture terziarie in genere superiori a 300 mq di Sul);

- sottocategoria d2 comprende:

attività di livello funzionale inferiore (sedi decentrate di enti, sportelli bancari ed assicurativi, studi professionali, agenzie immobiliari, agenzie commerciali, agenzie turistiche, servizi informatici, servizi sindacali, uffici in genere, strutture terziarie in genere fino a 300 mq di Sul, ecc.).

2. La destinazione turistica, ricettiva e di servizio comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria tr1 comprende:

attività di livello funzionale elevato (alberghi e motel di categoria superiore, centri congressuali multimediali, centri espositivi, ecc.);

- sottocategoria tr2 comprende:

attività di livello locale (alberghi, pensioni, locande, ristoranti, mense, ecc.);

- sottocategoria tr3 comprende:

attività ricettive all'aperto (costruzioni temporanee ad uso abitazione e di campeggio, predisposizione di aree per l'impiego continuativo di roulotte, case mobili, pic-nic, spazi attrezzati per il gioco, ecc.);

- sottocategoria tr4 comprende:

attività culturali, di ricerca, promozionali e simili, ecc.;

- sottocategoria tr5 comprende:

attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti, edifici di culto, centri pastorali, ecc.);

- sottocategoria tr6 (attività per lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero al chiuso e all'aperto) comprende:

- cinematografi, teatri, auditorium e simili;
- associazionismo socio-culturale-ricreativo;
- attrezzature e strutture sportive (palestre, piscine, centri fitness e simili, ecc.);
- attività sportiva e ricreativa ;
- spettacoli itineranti e simili;

- sottocategoria tr7 comprende:

attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici specifici;

- sottocategoria tr8 comprende:

strutture e spazi di uso pubblico per il rimessaggio di automezzi, case mobili, roulotte, ecc..

Art. 12 Destinazioni agricole (a)

1. Tale destinazione comprende le seguenti sottocategorie:

- sottocategoria a1 (attività per la produzione agricola) comprende:

- terreni seminativi a prato, frutteti, orti, attività floricole, risicoltura, ecc.;
- residenza rurale e relative pertinenze per coloro che svolgono le attività agricole;
- fabbricati e volumi tecnici funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e ad essa assimilate (fienili, depositi, ricoveri per allevamento di animali, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, serre, ecc.);
- costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione, e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali;

- strutture tecniche e tecnologiche;
- sottocategoria a2 (attività zootecnica) comprende:
 - attività per l'allevamento intensivo di animali;
 - residenza rurale e relative pertinenze per coloro che svolgono le attività zootecniche;
 - fabbricati e volumi tecnici funzionali alle esigenze dell'azienda (fienili, depositi, ricoveri per allevamento animali, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole);
 - costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti zootecnici;
 - strutture tecniche e tecnologiche;
- sottocategoria a3 comprende:
attività per gli usi agricoli e forestali necessari al mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali;
- sottocategoria a4 (attività di agriturismo o analoghe) comprende:
 - abitazioni riservate al personale dell'esercizio
 - abitazioni per la residenza temporanea agrituristica;
 - strutture di supporto all'attività agrituristica (cucina, mensa, locali di ritrovo/pubblici esercizi, ricoveri per allevamento animali, depositi, strutture per il gioco ed il tempo libero, piccole aree per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tenda o caravan, ricovero automezzi ed attrezzature agricole, ecc.).

TITOLO III

CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 13 Riferimenti legislativi

1. In conformità a quanto previsto all'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli che seguono sono definiti i principali tipi di intervento attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G.C. nelle parti del territorio definite al successivo Titolo IV.

2. Le definizioni fanno generalmente riferimento a quanto indicato dalla Circolare della Regione Piemonte n. 5 del 27 aprile 1984 e dal D.P.R. 380/01 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", ma si integrano con esse per le parti non coincidenti.

3. Ove non specificato dalle presenti definizioni le opere consentite per ogni tipo di intervento sono quelle previste nella Circolare sopracitata (D.G.R. 27.04.1984, n. 5/SG/URB) e dal DPR 380/0, così come risultano sempre applicabili le disposizioni previste dalla L.R. 9/2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

4. Per quanto riguarda le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, fatto salvo quanto previsto dalle leggi di settore e di competenza dell'ASL, valgono le prescrizioni contenute nella presente normativa debitamente integrata dal Regolamento Edilizio approvato.

5. Gli interventi che riguardano edifici riconosciuti dal P.R.G.C. come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo VI delle presenti Norme.

6. Su tutto il territorio comunale gli interventi di sola demolizione edilizia, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi previsti al presente Titolo III, sono soggetti secondo la legislazione nazionale vigente a "Dichiarazione di Inizio Attività", purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" o quelli individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

7. Le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del punto f) comma 8° art. 17 L.R. 56/77, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G.C. abbia espressamente escluso tale possibilità e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

8. Ove non diversamente previsto per particolari zone o aree urbanistiche ovvero da specifici vincoli imposti a parti del territorio da leggi o norme generali o di settore, gli interventi consentiti su edifici, o parti di essi, in cui siano presenti o si intendano mantenere attività in contrasto con quelle previste, sono limitati ai soli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

secondo le definizioni più avanti specificate e con le precisazioni, le deroghe o le limitazioni eventualmente previste per tali interventi in ogni singola zona o area urbanistica.

Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)

1. Rientrano nella manutenzione ordinaria (art. 13, 3° comma, lettera a), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera a) del D.P.R. 380/01) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e dei manufatti in genere (senza alterazione dei caratteri originali e aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

2. Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- la pulitura di facciate, il ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti. In particolare devono essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra anche di colori vari;
- la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
- la sostituzione di serramenti interni;
- la posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
- la realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

3. Per quanto riguarda in particolare gli impianti produttivi rientrano nella manutenzione ordinaria tutte quelle opere legate agli impianti tecnologici, purché realizzate all'interno dei locali chiusi.

Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)

1. Rientrano nella manutenzione straordinaria (art. 13, 3° comma, lettera b), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera b) del D.P.R. 380/01) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che dette opere non alterino i volumi e le superfici utili lorde delle singole unità immobiliari o di interi edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso in atto.

2. Tali interventi non devono comunque introdurre modifiche o alterazioni sostanziali all'impianto tipologico ed alle strutture originarie degli edifici che configurino un organismo in tutto o in parte diverso da quello esistente.

3. Sono incluse nella manutenzione straordinaria, o ad essa assimilate ai fini autorizzativi, le seguenti opere:

- a) per le finiture esterne, gli interventi possono consistere in:

- riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate previa presentazione di apposita campionatura dei colori da approvare da parte del Comune, nel rispetto di regolamenti specifici se approvati;
 - riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.) con materiali e tecniche anche diversi da quelli eventualmente preesistenti (laddove non vietati espressamente dal P.R.G.C. per ragioni di tutela ambientale);
 - interventi di non rilevante entità, quali ad esempio, il rifacimento totale della coibentazione, del manto di copertura o la sostituzione totale dell'orditura secondaria del tetto; il rifacimento di recinzioni e muri di sostegno, il rifacimento di campi da gioco;
- b) per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne, gli interventi possono consistere in:
- sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti, quali scale, solai e murature, senza variazioni delle quote; è ammessa una modesta variazione delle pendenze dei tetti determinata da preesistenti oggettive e comprovate condizioni di inadeguatezza tecnica e volta al miglioramento delle condizioni igieniche e dell'isolamento termico e all'acqua, purché non ne derivi una maggiore volumetria abitativa o una maggiore Sul utilizzabile;
 - sostituzione, rifacimento, di locali per l'installazione di impianti tecnici, quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, ecc.;
 - realizzazione di locali igienici e cucine purché interne alle strutture esistenti;
 - modeste variazioni alle aperture esterne ed ai balconi;
 - realizzazione di sopralchi di arredo interno, con struttura indipendente da quella dell'edificio;
 - opere che portino ad un incremento del numero di unità immobiliari, purché consistano in lavori edilizi di modesta entità quali ad esempio: la apertura o chiusura di porte, la realizzazione o l'abbattimento di tramezzi senza alterare i caratteri tipologico-distributivi dell'edificio;
 - la formazione di intercapedini interrato;
 - la realizzazione in edifici esistenti di scalette o rampe esterne, attrezzature decorative, di arredo o complementari agli edifici principali, quali pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di passaggi, o di aperture.

Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RT, RS)

1. Rientrano nel restauro e risanamento conservativo (art. 13, 3° comma, lettera c), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera c) del D.P.R. 380/01) gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio nella sua configurazione attuale, se rispondente all'impianto di progetto originale, oppure a favorirne il suo ripristino se successivamente trasformato 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 esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso o da leggi di settore, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

2. Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri intrinseci ed estrinseci dell'edificio e della volumetria originaria senza alterazioni planovolumetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni, salvo quelle necessarie per rimuovere le superfetazioni.

3. Gli interventi di "restauro" (RT) e di "risanamento conservativo" (RS) possono anche essere attuati disgiuntamente laddove puntualmente previsto dal P.R.G.C., nel qual caso valgono le seguenti definizioni:

- a) gli interventi di "restauro" (RT) riguardano gli edifici da conservare integralmente o da riportare all'originaria conformazione di progetto solo con metodi rigorosamente scientifici. Pur provvedendo in

ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale. Tale tipo di intervento deve pertanto riferirsi:

- all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci, alla tessitura muraria;
- all'organizzazione tipologico-distributiva interna, ove è possibile prevedere contenute modifiche all'impianto distributivo, finalizzate al recupero igienico e funzionale e all'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie esterne e interne;
- alle volte, ai solai e alle scale interne, qualora costituiscano parte integrante dell'impianto tipologico e formale dell'edificio;
- alla struttura portante verticale ed orizzontale; per quest'ultima può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo con sistemi alternativi di illuminazione e aerazione;
- al tetto ed alle coperture, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo con la conservazione dei materiali originali o ad essi riconducibili per tipologia, consistenza e colore.

Parti integranti, eventualmente perdute nel tempo o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli elementi estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia;

- b) gli interventi di "risanamento conservativo" (RS), pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendano al recupero fisico e funzionale complessivo dell'edificio. Sono altresì finalizzati al raggiungimento di livelli di funzionalità adeguati alle necessità degli usi ammessi. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, oltreché modifiche distributive interne alle unità immobiliari che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, anche mediante il loro accorpamento o il loro scorporo. Laddove segnalati nelle tavole di P.R.G.C., devono tuttavia essere mantenuti i seguenti elementi: scale, androni, porticati, atri, logge, torri, altane, ambienti voltati o con soffitti a cassettoni, e gli elementi strutturali e compositivi che presentino valore artistico, storico e documentale. Nel rispetto prioritario degli elementi tipologici, strutturali e compositivi di cui sopra, sono in particolare consentiti, nelle operazioni di risanamento conservativo, i seguenti interventi:
- limitata modifica delle quote dei solai (fino ad un massimo di 30 cm) necessaria per ottenere le altezze di interpiano richieste dalle leggi dello Stato, qualora non applicabili le deroghe previste all'art. 36 del Regolamento Edilizio;
 - interventi per le finalità e con i limiti previsti all'art. 8 della L.R. 13/2007;
 - modifiche delle dimensioni delle aperture necessarie per ottenere i rapporti minimi fra le medesime ed il pavimento.

4. Per tutti gli edifici che il P.R.G.C. vincola a restauro o risanamento conservativo, la domanda di permesso di costruire deve essere corredata dagli atti di cui all'art. 7 del Regolamento Edilizio. Per quanto riguarda i vincoli di facciata apposti sugli edifici all'interno delle aree A1r.1, A1r.2, A2r, A3r e A4r (I.U.A) valgono i disposti di cui all'art. 26.

5. Non rientrano nel restauro e nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della Sul esistente (ad esclusione di quella che eventualmente si dovesse realizzare per ricostituire parti di edificio demolite nel tempo e rigorosamente documentate).

Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Rientrano nella ristrutturazione edilizia (art. 13, 3° comma, lettera d), L.R. 56/77 così come integrato dall'art. 3, 1° comma, lettera d) del D.P.R. 380/01) gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione delle aggiunte contrastanti, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti fino alla completa demolizione e contestuale "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente", così come previsto dall'art. 3, 1° comma, lettera d) del D.P.R. 380/01.

2. In particolari casi sono ammesse deroghe alle altezze minime interne qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 36 del Regolamento Edilizio del Comune di Trino coerente con quello "tipo" approvato dalla Regione Piemonte.

3. Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia:

RE.I: gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di volume, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. E' possibile l'utilizzazione del sottotetto nel rispetto dei criteri di cui alla L.R. n. 21/1998 integrata dalle eventuali prescrizioni specifiche di zona;

RE.II: oltre agli interventi elencati per la RE.I, sono ammesse le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti anche variazioni di Sul e l'innalzamento di massimo 1 m della quota di imposta e di colmo delle coperture fatta salva la normativa eventualmente stabilita per particolari zone o aree urbanistiche;

RE.III: interventi che, in applicazione del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" n° 380 del 06/06/2001, consistenti nella demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente". La ristrutturazione di tipo RE.III è ammessa quando la completa demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi non pregiudica la riconoscibilità dell'impianto originario del tessuto edificato esistente. E' consentito al fine di rispettare le leggi di settore vigenti per il contenimento energetico ed entro i limiti dalle stesse stabiliti, modificare l'inclinazione e/o sopraelevare la quota delle falde di copertura.

4. Con l'attuazione di uno qualsiasi dei tipi di ristrutturazione previsti è ammessa la modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici, con il tessuto edilizio circostante e con quelle ammesse nella rispettiva zona urbanistica.

5. L'applicazione dell'intervento di RE come demolizione e "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente" è subordinata alle limitazioni previste dalle disposizioni di ogni singola zona urbanistica (con riferimento alle zone di cui all'art. 26) e dalle disposizioni previste al successivo Titolo VI "Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali".

Art. 18 Ampliamento edilizio (AE)

1. Costituiscono ampliamento edilizio gli interventi, eventualmente combinati con altri tipi di intervento, volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici utili lorde) di edifici esistenti, mediante addizioni orizzontali o verticali, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore (grossatura) di manica, magazzini interrati, ecc. in applicazione dei parametri territoriali o fondiari previsti per ogni singola area urbanistica.

2. Gli ampliamenti edilizi (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) devono rispettare gli indici (volumi o superfici utili lorde) e le prescrizioni previste

dal P.R.G.C., dai suoi Strumenti Urbanistici Esecutivi e dal Regolamento Edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.

3. Limitati innalzamenti delle facciate esistenti per il recupero dei sottotetti, fino ad un massimo di 1,00 m, possono conservare il filo degli edifici esistenti sottostanti.

Art. 19 Sostituzione edilizia (SE) – Demolizione (DE)

1. La Sostituzione Edilizia (SE) comprende gli interventi che consentono la completa demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può avvenire, salvo diversa indicazione, entro i limiti della Sul edificata preesistente, nel rispetto della tipologia edilizia preesistente, dei parametri edilizi e urbanistici e del Regolamento Edilizio; inoltre deve avvenire all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito e non deve determinare in ogni caso un intervento di lottizzazione. All'interno dell'area di pertinenza sono anche possibili interventi di accorpamento di 2 o più edifici, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla presente norma.

2. La successiva riedificazione può anche portare al contestuale ampliamento (AE) delle preesistenze, in applicazione dei parametri urbanistici urbanistici e/o dei meccanismi normativi previsti per ogni zona urbanistica.

3. Il P.R.G.C. ammette questo tipo di intervento anche per gli edifici di recente edificazione che non presentano particolari caratteristiche architettoniche, per i quali è dunque sempre consentita (anche se improbabile) la demolizione e la nuova costruzione.

4. All'interno degli interventi di sostituzione edilizia è altresì possibile un cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto purché consentita nella rispettiva area o zona urbanistica e compatibile con la preesistente tipologia edilizia e con il tessuto urbano circostante. In tal caso resta a carico dell'intervento, il reperimento della quota di standard urbanistici eventualmente superiore a quella richiesta dagli usi in atto. A tale adempimento si può far fronte o attraverso la monetizzazione o attraverso la cessione di aree disciplinate da apposito atto qualora non diversamente precisato nella norma di zona.

5. Qualora non diversamente stabilito da norme specifiche di area urbanistica, il nuovo edificio può in generale avere una conformazione planovolumetrica e occupare un sedime (all'interno del lotto di appartenenza) diverso da quello preesistente. In casi particolari le tavole di P.R.G.C. indicano i sedimi su cui non è possibile la ricostruzione, fatti salvi i diritti edificatori che possono essere cumulati a quelli dell'edificio da sostituire se i parametri di zona lo consentono.

6. Ai fini dell'applicazione delle precedenti norme non si considera Sul o "volume edilizio" esistente quello non avente le caratteristiche di cui agli artt. 18 o 20 del Regolamento Edilizio. Parimenti non si considera SUL la superficie utile o i volumi corrispondenti ad edifici accessori di edifici principali residenziali realizzati in applicazione dell'art. 47 delle N.T.A. o già esistenti ma aventi le stesse caratteristiche in esso indicate.

7. L'intervento di demolizione (DE) è invece finalizzato alla sola rimozione, in tutto o in parte, di un organismo edilizio esistente. Le disposizioni cartografiche di progetto e normative impongono puntualmente l'eventuale ricorso a tale intervento.

Art. 20 Ristrutturazione urbanistica (RU)

1. Costituisce ristrutturazione urbanistica (art. 13, 3° comma, lettera e), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera f) del D.P.R. 380/01) il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio (delle zone urbanistiche in cui questo intervento è ammesso) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. In linea di principio gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva formazione di uno S.U.E. (ai sensi dell'art. 13, 4° comma, lettera d), della L.R. 56/77).

Art. 21 Completamento (CO)

1. Si intende l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove opere su aree ancora libere ma inserite in porzioni di territorio già parzialmente edificate e dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

2. Per opere di urbanizzazione primaria (art. 91 quinquies – L.R. 56/77) si intendono:

- idoneo sistema viario pedonale e veicolare;
- idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

3. Gli interventi di completamento, oltre che dagli ordinari parametri urbanistici di zona, possono essere disciplinati anche da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alle tipologie ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

4. Nel caso in cui il completamento avvenga su aree già parzialmente edificate, occorre verificare che la capacità edificatoria del sito non sia già stata esaurita in tutto o in parte da interventi di completamento attuati successivamente alla data di adozione del Progetto Preliminare della presente Revisione di P.R.G.C. all'interno della medesima area fondiaria o che non vi sia stato, per qualsiasi motivo, un trasferimento di cubatura che renda nulla la capacità stessa dell'area. Tale verifica va effettuata sulla base ed in applicazione di quanto definito al punto k), comma 2, art. 4 delle presenti Norme.

Art. 22 Nuovo impianto (NI)

1. Sono in generale compresi nel nuovo impianto (art. 13, 3° comma, lettera g), L.R. 56/77 e art. 3, 1° comma, lettera e), D.P.R. 380/01) gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, classificate "C" ai sensi del Decreto Ministeriale 1444 del 1968 ed elencate all'ultimo comma dell'art. 24 delle N.T.A. disciplinate con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

2. Di norma gli interventi di nuovo impianto si attuano attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo, solo negli interventi di nuovo impianto nelle aree a destinazione servizi non è richiesta la preliminare attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

TITOLO IV

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE – PRESCRIZIONI

Art. 23 Suddivisione in zone e in aree urbanistiche

1. L'intero territorio comunale è suddiviso in "zone urbanistiche" e, quando ritenuto necessario, a loro volta sono ulteriormente suddivise in sottozone urbanistiche. Le zone e le sottozone costituiscono raggruppamenti di "aree urbanistiche". Le zone sono individuate con apposita simbologia grafica sulle tavole di progetto (P2.2, P2.3 e P2.4) e con una sigla composta da lettere (ad es. VP) o da lettere e numeri (ad es. B1r.1); le sottozone sono contraddistinte da una barra e una sigla (es. EE/sa); le aree rappresentano invece parti delle precedenti e sono individuate da un numero arabo (ad es. n° 259).

2. Il Consiglio Comunale può apportare limitate modifiche ai confini di aree urbanistiche esclusivamente per uniformarli alle reali situazioni di assetto territoriale oggettivamente difformi dalle previsioni urbanistiche. Qualora in assenza di tali modifiche si renda inattuabile la previsione di Piano e le varianti non comportino incrementi della superficie dell'area urbanistica, ricorrono le condizioni di cui lettera a), 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77. Adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a S.U.E. ricadono invece nelle condizioni di cui alla lettera c), 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

Art. 24 Classificazione delle zone urbanistiche

1. Le zone urbanistiche in cui è stato suddiviso il territorio comunale, raggruppate per destinazione d'uso prevalente, sono le seguenti:

Attività residenziali:

- A1r.1: aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale – Capoluogo;
- A1r.2: aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale – frazione Robella;
- A2r: aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale da recuperare;
- A3r: aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale da riqualificare;
- A4r: aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale di integrazione;
- A5r: aree di completamento dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale;
- Acr: aree di corona all'I.U.A.;
- B1r.1: aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici alti;
- B1r.2: aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici bassi;
- B1r.3: aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici a cortina;
- B1r.4: aree residenziali ad edificazione consolidata attuate con Strumento Urbanistico esecutivo completato;
- B2r: aree residenziali ad edificazione consolidata – frazione Robella;
- B3r: aree di trasformazione in contesto prevalentemente residenziale;
- C4r: aree residenziali di completamento;
- C5r.1: aree residenziali di nuovo impianto;
- C5r.2: aree residenziali di nuovo impianto in fase di attuazione;
- C6r: aree residenziali di nuovo impianto per l'utilizzo di capacità edificatoria da trasferire;
- VP: verde privato;

Attività economiche:

- B1p: aree industriali e artigianali esistenti con possibilità di completamento;
 B1p/f: aree industriali e artigianali esistenti di frangia all'abitato;
 B1p/in: aree industriali e artigianali esistenti inedificabili
 B2p: aree industriali esistenti per attività specifiche: cementificio;
 B3p: aree di riqualificazione per attività economiche di tipo produttivo;
 D4p: aree industriali e artigianali di nuovo impianto;
 D5p: aree industriali di nuovo impianto per attività specifiche: cementificio;
 AMP: aree per la realizzazione di opere di mitigazione pertinenti ad attività produttive;
 B1tc: aree terziarie e commerciali esistenti;
 IC: aree destinate alla distribuzione di carburanti;
 CE: aree destinate ad impianti per la produzione di energia elettrica ed attività connesse;

Attività di interesse collettivo

- TP/c: aree per attrezzature per la collettività e l'ospitalità;
 TP/e: aree per attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici e cimiteriali;
 TP/f: aree per attrezzature riservate alle funzioni ferroviarie in attività;
 TP/s: aree per attrezzature sportive;

Attività agricole:

- EE: aree agricole;
 EE/sa: aree agricole di salvaguardia ambientale;
 EE/le: aree agricole con limitazioni all'edificabilità;
 EE/sap: aree agricole di salvaguardia ambientale della fascia fluviale del Po;
 EE/ri: aree agricole di rinaturalizzazione;
 EE/gr: sistema insediativo delle Grange;
 EE/ca: sistema insediativo delle caschine;
 EE/at: aree agricole di attesa;
 EE/p: aree produttive in ambito improprio;

di interesse comunale:

- SE-SP: Aree per servizi di livello comunale esistenti (SE), in progetto (SP) (art. 21 L.R. 56/77);
 SE-SP/i: istruzione;
 SE-SP/c: attrezzature di interesse comune;
 SE-SP/v: verde, gioco e sport;
 SE-SP/p: parcheggi;
 SE-SP/u: parco urbano di "San Michele".

2. Ai fini della classificazione prevista dal D.M. 1444/68, le zone urbanistiche A1r.1, A1r.2, A2r, A3r, A4r e A5r sono considerate di tipo "A", le zone urbanistiche C5r.1, C5r.2, C6r, sono definite di tipo "C", le zone urbanistiche D4p, D5p, AMP, CE sono definite di tipo "D", le zone urbanistiche EE (e relative sottozone) sono considerate di tipo "E", la zona urbanistica SE-SP (e relative sottozone) sono considerate di tipo "F", mentre tutte le altre sono considerate di tipo "B".

Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche e verifica della sussistenza di limitazioni alle possibilità di intervento

1. Ogni zona urbanistica e sottozona comprendono al loro interno aree urbanistiche le quali sono contraddistinte da numeri arabi.

2. La classificazione delle aree urbanistiche nelle relative zone urbanistiche è demandata alle tavole di Progetto (P2.2, P2.3 e P2.4) e la loro elencazione e aggregazione per zone e sottozone è indicata

espressamente sui richiamati elaborati di progetto ed elencata per ordine di area urbanistica e zona/sottozona nei Quadri Sinottici (P1.4).

3. Ciascuna area urbanistica si riconduce alla relativa zona di appartenenza per quanto riguarda gli aspetti fondamentali dello stato di fatto ed i criteri principali previsti per la trasformazione, ma contiene ulteriori specificazioni per quanto riguarda i parametri o le condizioni di edificazione, in modo da tenere maggiormente in conto particolari situazioni del tessuto o dell'impianto urbano in cui si viene a collocare.


4. Gli interventi edilizi ordinariamente consentiti dalla norma specifica della zona urbanistica (Titolo IV) e dell'area urbanistica devono essere verificati prioritariamente con le ulteriori condizioni di verifica e di vincolo riconoscibili sulle tavole di progetto del P.R.G.C., ponendo particolare attenzione alle disposizioni contenute in:






- Titolo I - Prescrizioni generali (prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale e Struttura distributiva del commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99 e s.m.i.);
- Titolo VI – Riconoscimento e salvaguardia generale dei beni culturali e ambientali;
- Titolo VII – Vincoli relativi ai tracciati e fasce di rispetto stradali, alle aree per la protezione civile, alle disposizioni sulla compatibilità acustica e conseguenti al rischio geologico.

5. Particolare attenzione va posta agli aspetti idrogeologici e geologico-tecnici. Indagini specifiche di settore hanno portato alla formulazione di una specifica zonizzazione del territorio comunale. Ogni intervento edificatorio dovrà quindi attenersi alle prescrizioni contenute negli elaborati geologici (GT1 e GT10/1-2) riprese sinteticamente ai successivi artt. 57 e 58, le quali possono contenere limitazioni ai tipi di intervento edilizi e alle destinazioni d'uso ammissibili, nonché richiedere particolari attenzioni relativamente al reticolato idrografico esistente e al livello della falda idrica superficiale. Ai fini della determinazione delle potenzialità di intervento espresse da ogni singola porzione di territorio è quindi necessario non solo riconoscere la zona urbanistica di appartenenza ma anche la "classe di pericolosità" attribuita, consultando le tavole di Progetto P2.2, P2.3, P2.4 e GT10, trattate esaustivamente nella Relazione Geologica GT1 e dal successivo art. 58 che richiama le disposizioni prescrittive geologiche. Si ricorda inoltre che per le aree di completamento, di nuovo impianto e di trasformazione, in applicazione della 3 fase della circolare 7 LAP/96, le prescrizioni geologiche "di carattere generale" sono raccolte in schede di dettaglio contenute nell'allegato alla Relazione Geologico-tecnica (elab. GT1).

Art. 26 Prescrizioni per le aree degli Insediamenti Urbani aventi caratteri Ambientali (I.U.A.) – zone: A1r.1, A1r.2, A2r, A3r, A4r e A5r

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente sugli elaborati di progetto P2.4 le porzioni di territorio costituenti gli Insediamenti Urbani aventi Caratteri Ambientali (I.U.A.) di Trino, ai sensi del punto 1, comma 1, art. 24 della L.R. 56/77. All'interno di esse sono individuate differenti zone determinate in relazione alla tipologia di impianto ed al livello di compromissione del tessuto edilizio. Con riferimento alla seguente tabella si individuano le seguenti zone:

Riferimento normativo	Zona urbanistica	Simbologia
Comma 13.1	A1r.1 – Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale - Capoluogo	

Comma 13.2	A1r.2 - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale – frazione Robella	
Comma 13.3	A2r - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale da recuperare	
Comma 13.4	A3r - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale da riqualificare	
Comma 13.5	A4r - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale di integrazione	
Comma 13.6	A5r - Aree di completamento dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale	

Ogni zona rappresenta differenti caratteristiche e obiettivi del P.R.G.C. così riassumibili:

- A1r.1** Aree di antica formazione del capoluogo, caratterizzata da un riconoscibile impianto originario, finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente;
- A1r.2** Aree di antica formazione della frazione Robella, caratterizzata da un riconoscibile impianto originario, finalizzate al mantenimento, recupero e riqualificazione della trama urbana e del tessuto edilizio esistente;
- A2r** Aree di antica formazione, compromesse da successivi interventi, finalizzate al riordino ed al rafforzamento del tessuto edilizio esistente;
- A3r** Aree caratterizzate dalla presenza di edifici di recente realizzazione e di altezze elevate, finalizzate al ripristino in loco del tessuto edilizio caratterizzante il centro storico; il raggiungimento degli obiettivi è demandato ad interventi di sostituzione edilizia volti ad un riequilibrio delle densità edilizie esistenti in rapporto agli insediamenti residenziali circostanti, ed al contestuale trasferimento della cubatura in eccesso all'esterno dell'I.U.A.;
- A4r** Aree di prima espansione del centro storico, finalizzate al recupero e alla valorizzazione del tessuto edificato;
- A5r** Aree ad oggi inedificate ma integrate nel tessuto storico, finalizzate al completamento della trama urbana.

Anche se compresi all'interno della zona I.U.A., le “aree a verde privato”, le “aree per attività di interesse collettivo” e le “aree ed infrastrutture per servizi pubblici” sono riconosciute per la loro specificità e come tali ricondotte alle disposizioni delle rispettive zone urbanistiche (zone VP, TP, S - artt. 34, 44 e 46) fatte salve le eventuali specificazioni contenute dal presente articolo.

2. Riferimenti ai disposti legislativi in merito alla tutela ambientale. All'interno dell'I.U.A. il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:

- le aree e gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10-11-12 e/o riconducibili all'art. 128 del D.Lgs n. 42/04, riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 50, 1 comma, lett. a);
- le aree, gli edifici ed i manufatti che il P.R.G.C. definisce di interesse storico-artistico o ambientale-documentario ai sensi del punto 2, comma 1, art. 24 della L.R. 56/77, rispettivamente riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 50, 1 comma, lettere b), c).

A tutti gli edifici ed alle aree di pertinenza così indicati in cartografia di progetto si applicano le limitazioni di intervento edilizio e le disposizioni stabilite al successivo art. 50.

Per il conseguimento dei documenti autorizzativi necessari per l'attuazione degli interventi edilizi su edifici compresi nelle categorie di cui al precedente comma e puntualmente individuate in cartografia, è richiesto il rilascio preventivo di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli immobili di cui agli artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs. 42 del 22/01/04 e per quelli già vincolati ai sensi della ex L. 1089/39;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli interventi diretti esclusivamente sugli immobili e sui manufatti reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi degli artt. 24, della L.R. 56/77 ;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per i Piani di Recupero compresi all'interno delle aree A1r.1, A1r.2, A2r, A3r e A4r in applicazione dei disposti dell'art. 40, comma 8 della L.R. 56/77.

Le zone A1r.1, A1r.2, A2r, A3r e A4r sono individuate dal P.R.G.C. come “zona di recupero” ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All'interno di dette zone il P.R.G.C. individua Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata per l'attuazione delle prescrizioni di Piano; all'interno di dette zone il Comune e gli aventi titolo possono proporre P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell'art. 28, L. n. 457 del 5/8/78. All'interno delle aree dell'I.U.A. valgono i disposti dell'art. 14 della legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell'art. 27 della legge 457/78.

3. Destinazioni d'uso. Sono considerate “Principali” la destinazione residenziale (r) e “Compatibili” le destinazioni: p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6.

A specificazione della destinazione residenziale “r” è sempre data facoltà ai proponenti gli interventi di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77 qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 8 della stessa legge 10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla legge 10/77 contribuiscono all'incremento dell'edificato riconducibile all'edilizia economica popolare.

I cambi di destinazione verso gli usi principali e compatibili sono regolati dalle seguenti limitazioni:

~~al piano terra degli edifici principali prospettanti spazi pubblici, è fatto obbligo di mantenere, qualora presenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante di Revisione, le destinazioni d'uso compatibili;~~

al piano terra degli edifici principali **dei fronti porticati** è fatto obbligo di mantenere le destinazioni c2 e d2 esistenti alla data di adozione della Variante di Revisione, consentendo comunque il cambio di destinazione da d2 a c2 **e alle attività terziarie e di servizio alla persona tra le destinazioni compatibili ammesse;**

sui **fronti porticati** dei corsi Cavour e Italia e sui fronti delle piazze pubbliche non si consente la realizzazione di locali accessori (box, magazzini, ecc.);

i piani terra degli edifici destinati a box auto alla data di adozione della Variante di Revisione, qualora aventi dimensioni (altezza, larghezza e profondità) compatibili con tale utilizzo, dovranno mantenere tale destinazione;

- i piani terra degli edifici pertinenziali non potranno essere adibiti a residenza;

rispettando le prescrizioni e limitazioni di cui all'art 58 comma 6 classe IIIb2 “utilizzo urbanistica”.

L'insediamento di attività d1, tr1 e tr6 in edifici esistenti è consentita purchè sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio interessato e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.).

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 6, lettera B delle N.T.A.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione della Variante di Revisione, è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona.

4. Tipi di intervento. I tipi di intervento attuabili sugli edifici dell'I.U.A. sono quelli ammessi dalle "prescrizioni particolari" definite per ogni singola zona, con riferimento alle definizioni contenute ai precedenti artt. 14-22, alla C.P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984 ed alle seguenti precisazioni:

- **RT restauro.** E' sempre prescritto:

- la sostituzione delle chiusure e dei serramenti (porte, portoni, finestre, vetrine, serrande, ecc.) in contrasto con la tipologia originaria dell'edificio e l'eliminazione di elementi estranei;
- il ripristino e la nuova formazione di intonaci con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari e conformi alle prescrizioni del Piano del Colore qualora il Comune se ne doti. Nelle parti di territorio non comprese nel Piano del Colore o in assenza di questo, la scelta del materiale e la colorazione deve essere giustificata da adeguato studio documentale e da un'analisi comparativa compiuta rispetto agli edifici della tradizione insediativa locale. Qualora l'edificio sia oggetto di specifico vincolo, rimane comunque prevalente il parere espresso dall'Ente competente il vincolo. E' sempre prescritta l'eliminazione di rivestimenti estranei e non tipologicamente e storicamente coerenti con il carattere dell'edificio o del manufatto;
- il recupero delle aree di pertinenza dell'edificio quali cortili, accessi, giardini ed orti mediante il ripristino delle aree verdi e delle pavimentazioni, il restauro degli arredi come fontane, pozzi, pergolati, recinzioni storiche, ecc.. E' sempre prescritta la rimozione di pavimentazioni, arredi e pertinenze in contrasto.

- **RS risanamento conservativo.** E' sempre prescritto:

- il ripristino ed integrazione di intonaci originari, l'eliminazione di rivestimenti estranei e non tipologicamente coerenti con le prescrizioni del Piano del Colore, qualora il Comune ne risulti dotato. In assenza del Piano del Colore o nelle parti di territorio non comprese, la scelta del materiale e la colorazione deve essere giustificata da un'analisi comparativa compiuta, oltre che sull'edificio stesso, su quelli documentari della tradizione insediativa locale, avuto il parere favorevole degli Uffici comunali;
- il ripristino o sostituzione degli elementi costitutivi del fronte dell'edificio, escludendo quelle opere che comportino l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- la realizzazione di modeste modifiche dei prospetti (riallineamenti di finestre, aperture di porte al posto di finestre e viceversa) purchè non alterino il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano nel suo insieme e siano comprese in un progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato. L'inserimento di nuovi balconi è ammesso solo per soluzioni compositive compatibili con il carattere storico, architettonico e tipologico dell'edificio;
- la sostituzione delle chiusure e dei serramenti (porte, portoni, finestre, vetrine, serrande, ecc.) in contrasto con la tipologia originaria dell'edificio e l'eliminazione di elementi estranei;
- il ripristino o sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti con mantenimento di capriate, colmi, terzere, puntoni in buono stato; riqualificazione delle parti di maggior pregio. E' prescritto il mantenimento della sagoma e delle pendenze originarie: non sono pertanto ammesse variazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Il manto di copertura sarà realizzato con l'impiego di materiali e con forme e dimensioni degli elementi tipici del contesto ambientale e delle tradizioni locali. E' vietato l'uso di elementi in laterizio di colorazione estranea rispetto ai caratteri storici e architettonici degli edifici;
- la realizzazione di nuovi abbaini qualora se ne dimostri la congruenza con il carattere architettonico dell'edificio e la sostituzione di quelli aggiunti con caratteri incongrui. E' consentito l'inserimento di nuovi lucernari da posizionarsi tenendo conto della conformazione architettonica dell'edificio e degli assi compositivi della facciata. Non è ammesso l'uso di vetri a specchio;
- modeste modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale solo se non rientrano nei casi precedenti e purchè vengano salvaguardati gli elementi di pregio eventualmente presenti, le facciate, l'aspetto esterno dell'edificio e non siano alterate le aperture esistenti;
- il ripristino funzionale delle parti comuni e delle strutture di collegamento verticale e dove necessario anche mediante l'introduzione di nuovi impianti tecnologici.

- **RE ristrutturazione edilizia.** Gli aumenti di SUL consentiti dalle diverse categorie di ristrutturazione edilizia possono essere conseguenza dell'utilizzo del sottotetto, della sopraelevazione ammessa dei sottotetti o della realizzazione di nuovi orizzontamenti. Tali aumenti sono subordinati al rispetto dei vincoli di cui ai successivi commi.

Sono definite tre categorie di Ristrutturazione edilizia:

RE.I:

la ristrutturazione edilizia di tipo I è finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti prevalentemente caratterizzanti il tessuto di impianto originario, riconducibili a tipologie tradizionali. Il recupero si attua attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, con la sostituzione di alcuni elementi costitutivi o strutturali dell'edificio, con la modifica e l'inserimento di nuovi elementi nel rispetto delle valenze estetiche e formali in relazione con l'ambiente esterno.

Per questi edifici le modifiche esterne e di facciata sono limitate ad interventi di adeguamento funzionale come l'apertura di nuove finestre, l'adeguamento dimensionale di quelle esistenti o l'inserimento di alcuni elementi integrativi quali balconi, abbaini e lucernari che trovino una giustificazione tecnica finalizzata al recupero funzionale dell'edificio, nel rispetto dei caratteri compositivi dell'edificio.

Rientrano nella ristrutturazione edilizia di tipo RE.I anche gli interventi:

- di recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98. E' consentita la realizzazione di abbaini e lucernari purchè siano in giusta relazione con i caratteri compositivi dell'intero edificio. Interventi per le finalità e con i limiti previsti all'art. 8 della L.R. 13/2007;
- il ripristino di eventuali orizzontamenti crollati o strutturalmente degradati di cui sia oggettivamente dimostrabile la preesistenza .

RE.II:

la ristrutturazione edilizia di tipo II è finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi o strutturali dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti in edifici sui quali gli interventi , pur non comportando mai la totale demolizione e la successiva ricostruzione dei fabbricati, possono riguardare modificazioni, integrazioni e sostituzioni considerevoli rispetto alla situazione in essere anche ammettendo aumenti di superfici utili.

In particolare sono compresi nella ristrutturazione edilizia di tipo RE.II oltre a quanto previsto per RE.I anche:

- la realizzazione di nuovi solai per rendere possibile il recupero ad uso residenziale dei volumi delle travate o delle tettoie tradizionali. La realizzazione degli orizzontamenti (solai) per quanto possibile dovrà ricorrere all'uso di tecnologie e materiali tradizionali e presenti nel fabbricato per non alterare gli aspetti formali e compositivi degli spazi interni; in presenza di difficoltà operative o statiche o al fine di rispondere a prescrizioni tecniche particolari come la resistenza al fuoco o l'isolamento verso locali tecnici ai sensi delle norme vigenti in materia, è consentito l'utilizzo di tecnologie alternative quali: solai in legno con isolamento, o solai collaboranti legno-c.l.s., o solai in cemento armato.
- ove non diversamente prescritto, l'ampliamento in elevazione del fabbricato (innalzamento della linea di gronda e/o di colmo) di quanto strettamente necessario per l'adeguamento dei minimi di altezza dei locali, con un limite massimo di 100 cm nel rispetto del numero di piani esistente;

RE.III:

la ristrutturazione edilizia di tipo III è finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia, attuati mediante la totale demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati, ammettendo incrementi di superfici utili.

In particolare nella ristrutturazione edilizia di tipo RE.III sono ammessi:

- ricostruzione dell'edificio sullo stesso sedime e volumetria di quello preesistente con la possibilità di incremento della superficie utile;

- ricostruzione dell'edificio con lo stesso sedime con la possibilità di modificare, al fine di rispettare le leggi di settore vigenti per il contenimento energetico ed entro i limiti dalle stesse stabiliti, l'inclinazione e/o sopraelevare la quota delle falde di copertura. In tal caso le altezze minime interne vanno intese come definite dal Regolamento Edilizio affinché si raggiungano i requisiti minimi di altezza interni;
- quanto previsto per la RE.II ove non in contrasto con le disposizioni di RE.III.

5. Modalità di attuazione. "L'intervento diretto" è la modalità ordinaria per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nella zona I.U.A., eventualmente sottoposto ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalle leggi vigenti.

Le "Prescrizioni Particolari" di ogni singola zona definiranno puntualmente il ricorso a differenti modalità quali il "Permesso Convenzionato" ed il S.U.E. (P.P./P.d.R. di iniziativa pubblica, P.d.R. di iniziativa privata).

Chiunque può sempre proporre nuovi P.d.R. o l'estensione di quelli indicati dal P.R.G.C..

In ogni caso, qualora le "Prescrizioni Particolari" prevedano il ricorso al permesso convenzionato, ai sensi del 5° comma art. 49, LR 56/77, il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi; qualora le stesse prevedano il ricorso a P.d.R. di iniziativa privata, questo può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

In caso di interventi edilizi su interi edifici ricompresi in aree interessate da "obbligo di passaggio pubblico", si dovrà assicurare un percorso pubblico la cui fruizione sarà regolamentata da apposita convenzione.

6. Vincoli di facciata. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo il P.R.G.C. definisce i seguenti tipi di vincolo di facciata:

- *Vincolo di "filo fisso di edificazione" su spazio pubblico:* non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui al presente articolo, e riguarda solo gli affacci diretti su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto ad eccezione di eventuali Piani di Recupero compresi nelle Schede d'Area, per i quali valgono le regole specifiche contenute nelle stesse. Vengono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è invece obbligo di rispetto dei fili fissi.
- *Vincolo di facciata:* è puntualmente indicato in cartografia e riguarda le facciate o i manufatti di edifici per i quali si sono riconosciuti contenuti qualitativi che devono essere salvaguardati e qualificati in sede di intervento. Le successive prescrizioni si intendono applicate unicamente alla facciata, o parte di essa, alla quale è stato apposta l'indicazione cartografica.

In caso di intervento su tali facciate si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- mantenimento della trama, delle dimensioni e tipologie delle finestre, dei balconi e relative ringhiere, delle decorazioni (quali dipinti murari, cornici, lesene, ecc.), dei portici e della tipologia del rivestimento murario della facciata;
- le aperture al piano terreno, sia in affaccio diretto su spazio pubblico che internamente ad un portico, dovranno essere mantenute e, ove possibile, ricondotte alla tipologia tipica riconosciuta per il fabbricato;
- non sono consentite modifiche dell'altezza del cornicione e/o del filo di gronda, ad eccezione di quei fabbricati puntualmente individuati sulle tavole di progetto con la simbologia "Edifici per cui è ammessa la sopraelevazione"; in ogni caso è consentita la modifica della pendenza delle falde del tetto al fine di recuperare ad uso abitativo il sottotetto, sempre che la nuova pendenza risulti compatibile con i caratteri compositivi dell'edificio oggetto dell'intervento;
- è consentita la realizzazione di lucernari o abbaini, posti in asse con le finestre della facciata; in deroga a quanto prescritto al successivo comma 8, gli abbaini dovranno essere realizzati in nume-

ro equivalente alle finestre, con proporzioni congrue ai caratteri compositivi riconosciuti per il fabbricato.

L'intervento di sopraelevazione consentito per i fabbricati puntualmente individuati sulle tavole di progetto con la simbologia "Edifici per cui è ammessa la sopraelevazione" dovrà rispettare quanto indicato al successivo comma 13, p.to 1), nonché le ulteriori seguenti prescrizioni:

- altezza massima pari a quella di edifici confinanti più alti con il limite di un piano aggiuntivo; l'innalzamento potrà essere autorizzato se consente di realizzare un nuovo piano o di recuperare il sottotetto, e anche se l'intervento non realizza l'allineamento del filo di gronda di almeno uno dei due fabbricati adiacenti, sia in altezza sia in sporto;
- la nuova parte di facciata dovrà riproporre materiali e coloriture in continuità con quella esistente;
- il cornicione dovrà essere riproposto, per tipologia e forma, alla nuova quota di imposta della falda;
- le nuove finestre dovranno rispettare trama e dimensioni di quelle esistenti, nonché riproporre cornici o balconi o altri motivi decorativi.

Le predette prescrizioni relative agli interventi su facciate vincolate possono essere superate, previa acquisizione di parere da parte della Commissione locale per il paesaggio che riconosca soluzioni architettoniche alternative adeguate ad ogni caso specifico, ed in particolar modo in presenza di interventi promossi dal Comune o da altri enti pubblici.

Il rispetto delle presenti prescrizioni deve essere dimostrato esplicitamente dagli elaborati di progetto, predisposti secondo quanto previsto al successivo art. 50, corredati da un rilievo dello stato di fatto ad adeguata scala, a firma di professionista abilitato, e da una dettagliata documentazione fotografica. Tale documentazione deve in particolare consentire l'individuazione delle eventuali superfetazioni dell'edificio, alle quali non devono essere applicate le prescrizioni relative al vincolo di facciata, nonché le relazioni della facciata in oggetto con l'ambiente e gli edifici circostanti. In caso di "Edifici per cui è ammessa la sopraelevazione", gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo (RS) andranno sottoposti a preventivo parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali, secondo le modalità disposte all'art. 40, comma 8 della L.R. 56/77.

7. Conservazione degli elementi tipologici di particolare rilevanza e delle tipologie costruttive ricorrenti. La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia la presenza di elementi tipologici e architettonici che, per il loro valore artistico o documentario, o perché caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale, devono comunque essere conservati e/o recuperati. Essi sono travate, dipinti murali a carattere religioso, pitture murali in facciata di tema generico, campanili, portali e portoni, recinzioni storiche, recinzioni in pietra, logge e porticati, balconi e ballatoi, portici, passaggi pedonali, androni e passaggi carrai, dei quali alcuni esempi sono riportati nell'elaborato "P1.1b Caratteri edilizi ricorrenti". I suddetti elementi saranno oggetto di interventi di restauro/risanamento conservativo (RT/RS) indipendentemente dal tipo di intervento edilizio previsto sulle altre parti dell'edificio. Analogamente si opererà per quegli elementi che, pur non essendo puntualmente rilevati dal Piano, dovessero emergere dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica predisposta in sede di richiesta di permesso di costruire.

E' compito del proponente l'intervento indicare l'esatta ubicazione dei manufatti ed eventualmente dimostrarne l'assenza nell'ambito oggetto di intervento edilizio.

In ogni caso la presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico o pittorico, che prefiguri un intervento di conservazione o di tutela deve essere puntualmente documentata negli elaborati di progetto, rispondenti a quanto richiesto dal successivo art. 50.

8. Sottotetti. Nel rispetto dei tipi di intervento ammessi su ogni singolo fabbricato, si rimanda al successivo art. 48. Qualora si ricorra all'apertura di nuovi abbaini questi dovranno essere rispettate le seguenti regole:

- i materiali, la forma e le finiture utilizzate dovranno risultare coerenti con il fabbricato;
- l'abbaino deve avere una larghezza inferiore a 1,50 m;

- essere collocati in asse alle finestre della facciata al fine di salvaguardare gli aspetti compositivi di facciata e/o ad un interasse non inferiore a 4,00 m.

Verso gli spazi privati le falde del tetto possono anche essere interrotte da balconi e terrazzini di luce non superiore a 3,00 m e tra di loro distanziati di non meno di 4,00 m.

9. Edifici pertinenziali: bassi fabbricati, tettoie e tettoie provvisorie. I manufatti esistenti sono regolamentati dalle seguenti disposizioni.

Per i bassi fabbricati il P.R.G.C. privilegia il mantenimento dell'attività pertinenziale preesistente, con particolare riferimento al rimessaggio di autoveicoli. In ogni caso il cambio di destinazione d'uso a favore di quella residenziale, terziaria, commerciale e artigianale (purché compatibile con la residenza), fermi restando quanto precisato al precedente terzo comma, è subordinato alle seguenti condizioni:

- l'edificio deve risultare servito da un accesso carraio sufficiente al passaggio di autovetture;
- sia richiesto il reperimento dei parcheggi pertinenziali secondo quanto prescritto al successivo punto i);
- l'edificio non risulti già destinato a box auto con dimensioni (altezza, larghezza e profondità) compatibili con tale utilizzo; in caso di parziale utilizzo come box auto, il cambio di destinazione d'uso sarà ammesso solo per la quota non destinata a tale uso.

Le tettoie presenti possono essere mantenute intervenendo con manutenzione ordinaria e straordinaria se non contrastano con le finalità dei tipi di intervento, e se tali manufatti risultano regolarmente assentiti o condonati, mentre le tettoie provvisorie (quali manufatti di scarsa consistenza prevalentemente degradati) dovranno essere eliminati in concomitanza ad interventi edilizi su interi fabbricati di cui risultino pertinenza.

10. Parcheggi privati. Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi e nelle quantità indicate dal successivo art. 47, 1° comma.

In tutti gli altri casi la realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa purché reperiti:

- in strutture esistenti di pertinenza;
- ai piani terreni dei fabbricati principali; in questo caso il reperimento ammesso delle quantità minime di legge non dovrà pregiudicare le leggi compositive o il decoro della facciata e non dovrà comportare l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico;
- sulle aree pertinenziali e in strutture pertinenziali nuove con le caratteristiche dimensionali previste dall'art. 47 e le tipologie costruttive di cui al successivo comma 11, solo dopo aver dimostrato l'impossibilità di operare in edifici esistenti. In tal caso l'incremento di superficie coperta non può superare il 10% di quella rilevata esistente alla data di adozione della Variante di Revisione.

Gli spazi all'aperto, eventualmente sistemati a parcheggio, devono essere realizzate con sistemi che garantiscano la semipermeabilità della superficie alle acque meteoriche.

11. Caratteri compositivi e requisiti morfologici degli edifici. Le zone I.U.A. presentano una omogeneità e una uniformità complessiva dei caratteri compositivi che il P.R.G.C. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di nuova costruzione.

Con riferimento all'elaborato P1.1b "Caratteri edilizi ricorrenti", ad integrazione di quanto già precisato ai precedenti commi 4, 6 e 7 del presente articolo, sono previste le seguenti prescrizioni, da osservarsi per tutti i tipi di intervento in sede di progettazione edilizia e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali:

- è vietata la tipologia cosiddetta "a pilotis" in quanto estranea ai caratteri edilizi delle zone I.U.A.;
- le finestre e le porte finestre dovranno essere rettangolari, nelle dimensioni e proporzioni tradizionalmente usate; è vietato l'uso di "finestrature continue" e di vetrine continue ai piani terreni, in quanto estranee ai caratteri formali delle zone I.U.A.; negli edifici affacciatisi su spazi pubblici è inoltre fatto divieto di ricavare aperture (finestre o simili) per una fascia di 0,80 m a partire dagli spigoli dell'edificio stesso;

- i serramenti dovranno essere preferibilmente in legno di tipologia tradizionale, a due battenti, con persiane o scuri, verniciati nei colori tradizionali; in alternativa potranno essere utilizzati materiali diversi dal legno, rispettando comunque sia le tipologie che i colori tradizionali;
- le inferriate ai piani terreni sono consentite nella misura in cui ripropongono disegni e materiali propri degli insediamenti storici locali;
- i portoni carrai dovranno essere ad arco o a piattabanda arcuata, con ante a due o più battenti, realizzati o rivestiti in legno, secondo tipologie e colori riscontrabili nella tradizione locale; non sono ammesse aperture basculanti o a scorrimento, se non in presenza di problematiche tecniche che non permettano di realizzare l'anta a due o più battenti;
- i portoncini di accesso pedonale dovranno essere di proporzioni rettangolari, nelle dimensioni tradizionalmente usate; le ante dovranno essere realizzate o rivestite in legno, in colori riconducibili alla tradizione locale e non potranno presentare pennellature vetrate; l'eventuale soprauce o lunetta dovrà essere vetrata;
- i porticati dovranno essere realizzati secondo le proporzioni e le tipologie riconducibili alla tradizione locale;
- i rivestimenti murari devono essere di norma ad intonaco nei colori indicati nel Piano del Colore. In assenza del Piano del Colore o nelle parti di territorio non comprese, la scelta del materiale e la colorazione deve essere giustificata da una indagine e successiva analisi compiuta, oltre che sull'edificio stesso, su quelli documentari della tradizione insediativa locale, avuto il parere favorevole degli Uffici Comunali competenti; in ogni caso non è ammesso l'uso di materiali quali: marmo, pietre lucidate, acciaio, facciate modulari continue, paramano, clinker, mosaico;
- i balconi dovranno essere realizzati con pavimento e mensole d'appoggio in pietra e parapetti in ferro secondo disegni riconducibili alla tradizione locale;
- è vietata la copertura a tetto piano in quanto non presente nei tradizionali caratteri tipologici delle zone I.U.A.; è consentita esclusivamente la copertura mediante coppi o portoghesi in laterizio; sono anche ammesse tipologie di coperture atte a rispettare le leggi di settore vigenti in materia di contenimento energetico; in assenza di cornicioni sagomati preesistenti, che dovranno essere mantenuti, la copertura dovrà terminare con passafuori in legno; non sono ammessi cornicioni, marcapiani, lesene ed altri motivi decorativi in cemento a vista;
- i pluviali e le gronde vanno realizzati esclusivamente in rame;
- sui fronti prospettanti su spazi pubblici non sono ammesse pensiline di qualsiasi tipo, anche non sporgenti dal filo dell'edificio, a copertura di terrazzi;
- le insegne dovranno essere realizzate nel rispetto dei regolamenti specifici vigenti; in assenza di questi, il loro disegno dovrà armonizzarsi (per tipologia, forma e colore) con i caratteri architettonici della facciata sulla quale dovrà collocarsi, a giudizio degli Uffici Comunali competenti, sentita l'Amministrazione Comunale; è comunque vietata l'installazione di insegne a bandiera e di totem, e in presenza di porticati, l'insegna non potrà essere posta sulla parete esterna degli stessi, prospettante gli spazi pubblici

Su edifici segnalati nelle tavole AT1.2/1-2 come "fuori contesto", gli interventi fino alla RE.II potranno essere realizzati utilizzando soluzioni idonee al carattere compositivo dell'edificio in oggetto, differenti da quelle riportate nel presente comma. Tali soluzioni dovranno essere adeguatamente motivate e sottoposte ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

12. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

13. Le disposizioni di carattere generale contenute nei precedenti commi e valide per la zona I.U.A., si integrano con le seguenti **prescrizioni particolari** di ogni singola zona con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.

1) **A1r.1 - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale - Capoluogo**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- **tipi d'intervento:** MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE. Gli interventi RE.III e SE sono ammissibili solo per i fabbricati puntualmente individuati sulle tavole di progetto con la simbologia "Edifici per cui sono ammessi interventi di RE.III e SE". Gli interventi di RE.III, SE e CO sono consentiti nelle aree soggette ad attuazione tramite Piano di Recupero (P.d.R.) dove espressamente indicato nelle Schede d'Area (elab. P3.2). L'intervento di AE è ammissibile solo per i fabbricati puntualmente individuati sulle tavole di progetto con la simbologia "Edifici per cui è ammessa la sopraelevazione". L'intervento di DE è ammesso solo per l'eliminazione degli elementi deturpanti;
- **modalità di intervento:** intervento diretto per MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II, DE; permesso convenzionato per gli interventi di RE.III, AE e SE; P.d.R. per interventi oltre RS su interi fabbricati posti all'interno dei S.U.E. individuati in cartografia di progetto; P.d.R. per interventi di RE.I e RE.II su volumi edilizi eccedenti i 3.000 mc;
- **parametri:** riferimento alle disposizioni di carattere generale. Per i P.d.R. si rimanda alle rispettive "Schede d'Area" (elab. P3.2);
- **altezza massima:** riferimento alle disposizioni di carattere generale. Per i P.d.R. si rimanda alle rispettive "Schede d'Area" (elab. P3.2).

Ulteriori prescrizioni:

- * **reperimento degli standard:** i permessi convenzionati e i P.d.R. non individuati in cartografia (Tav. P2.4/1-2) dal P.R.G.C. monetizzano gli standard relativi agli incrementi di volumetria. Per i P.d.R. individuati in cartografia (Tav. P2.4/1-2) ~~disegnati~~ si rimanda a quanto prescritto nelle relative ~~alle~~ "Schede d'Area";
- * **gli interventi di AE per il completamento delle cortine edilizie esistenti sui fronti stradali si attuano secondo le seguenti modalità:**
 - altezza massima pari a quella di edifici confinanti più alti con il limite di 1 piano aggiuntivo; l'innalzamento potrà essere autorizzato solamente qualora l'intervento realizzi l'allineamento del filo di gronda di almeno uno dei due fabbricati adiacenti, sia in altezza sia in sporto;
 - innalzamento dell'imposta della falda del tetto tale da consentire il recupero del sottotetto fino ad un massimo di un piano aggiuntivo all'esistente;
 - allineamento della nuova parte di facciata con quella preesistente;
 - il citato innalzamento della cortina dovrà limitarsi alla sola porzione di fabbricato il cui fronte si attesta direttamente sulla strada pubblica;
- * **in caso di interventi di SE, l'altezza massima consentita dovrà essere pari a quella esistente o in alternativa non superiore a 4 piani fuori terra: in tal caso, si dovrà allineare il nuovo filo di gronda a quello di almeno uno dei fabbricati attigui aventi più di 2 piani fuori terra.**

2) **A1r.2 - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale – frazione Robella**

Gli interventi devono rispettare i seguenti disposizioni: si rimanda alle disposizioni della sottozona A1r.1.

Ulteriori prescrizioni:

- * si rimanda alle disposizioni della sottozona A1r.1;
- * in caso di interventi di SE, l'altezza massima consentita dovrà essere pari a quella esistente o in alternativa non superiore a 3 piani fuori terra: in tal caso, si dovrà allineare il nuovo filo di gronda a quello di almeno uno dei fabbricati attigui aventi più di 2 piani fuori terra.

3) **A2r - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale da recuperare**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- **tipi d'intervento:** si rimanda alle disposizioni della zona A1r.1; sono ammessi interventi di RE.III e AE estesi ad interi edifici se previsti in attuazione di P.d.R. con estensione pari ad almeno il 25% di un singolo Ambito di Intervento ~~dell'~~(A.d.I.);

- modalità di intervento: si rimanda alle disposizioni della zona A1r.1; P.d.R. con estensione pari ad almeno il 25% dell'A.d.I. per intervenire con RE.III e AE estesi ad interi edifici;
- parametri: si rimanda alle disposizioni della zona A1r.1; con P.d.R. esteso ad almeno il 25% dell'A.d.I. è ammesso ampliare i fabbricati oggetto di intervento del 10% dei volumi esistenti;
- altezza massima: si rimanda alle disposizioni della zona A1r.1; con P.d.R. è ammesso elevare i fabbricati esistenti di 1 piano, verificati gli effetti compostivi ai margini dell'intervento.

Ulteriori prescrizioni:

- * si rimanda alle disposizioni della zona A1r.1;
- * gli interventi mediante P.d.R. (estesi ad almeno il 25% di un A.d.I) sono un'opzione aggiuntiva per le aree A2r; detti P.d.R. di iniziativa privata sono accoglibili dal Comune solo se, rispettati i limiti dimensionali dell'A.d.I., comprendono fronti su strade pubbliche significativi e caratterizzati da forme regolari. Il P.R.G.C. incentiva la realizzazione dei suddetti P.d.R. assegnando convenzionalmente, oltre all'incremento di volumetria del 10% da realizzare in loco, un'ulteriore cubatura pari al 30% della volumetria esistente, per interventi di nuovo impianto da realizzare nelle zone C5r.1 e C6r. La reale disponibilità dei volumi di nuovo impianto è acquisita alla conclusione degli interventi previsti dal P.d.R., e la loro realizzazione è subordinata alla formazione di un P.E.C. sulle soprarichiamate aree di nuovo impianto.

4) **A3r** - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale da riqualificare

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I.; gli interventi SE e DE sono ammissibili solo mediante formazione di P.d.R. per il raggiungimento degli obiettivi descritti per ogni area urbanistica dalle rispettive "Schede d'Area" (elab. P3.2);
- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I; P.d.R. per interventi di SE e DE;
- parametri: riferimento alle disposizioni di carattere generale; per le singole aree si rimanda alle rispettive "Schede d'Area" (elab. P3.2);
- altezza massima: riferimento alle disposizioni di carattere generale; per le singole aree si rimanda alle rispettive "Schede d'Area" (elab. P3.2).

Ulteriori prescrizioni:

- * intervenire mediante P.d.R. nel rispetto delle indicazioni delle "Schede d'Area" è un'opzione aggiuntiva al mantenimento degli edifici esistenti; detti P.d.R. di iniziativa privata (o pubblica) sono accoglibili dal Comune solo se, rispettati i limiti dimensionali previsti dalla "Scheda d'Area", raggiungono gli obiettivi di qualificazione prefissati. A corredo del P.d.R. è richiesto un rilievo dettagliato degli edifici esistenti per definire in sede convenzionale la volumetria esistente. Le volumetrie che non trovano rilocalizzazione all'interno del P.d.R. costituiscono la cubatura utilizzabile per interventi di nuovo impianto da realizzare nelle zone C5r.1 e C6r; l'utilizzo delle volumetrie in eccesso è subordinata alla formazione di un P.E.C. sulle soprarichiamate aree di nuovo impianto ed alla demolizione dei fabbricati oggetto di P.d.R. nella zona A3r.

5) **A4r** - Aree dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale di integrazione

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: si rimanda alle disposizioni della zona A1r.1; sono ammessi interventi di AE, se estesi ad interi edifici, e di CO;
- modalità di intervento: si rimanda alle disposizioni della zona A1r.1; permesso convenzionato per interventi di AE estesi ad interi fabbricati e di CO;
- parametri: si rimanda alle disposizioni della zona A1r.1; è ammesso un incremento di volumetria pari al 10% di quella esistente per interventi di AE e CO;
- altezza massima: si rimanda alle disposizioni della zona A1r.1; con interventi di AE è ammesso elevare i fabbricati esistenti di un piano, verificati gli effetti compostivi ai margini dell'intervento; per interventi di CO sono ammessi 2 p.f.t. + sottotetto abitabile (7,5 m. + 3 in caso di sottotetto abitabile).

Ulteriori prescrizioni:

- * si rimanda alle disposizioni della zona A1r.1.

6) A5r - Aree di completamento dell'I.U.A. a prevalente destinazione residenziale

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: CO;
- modalità di intervento: Permesso convenzionato;
- parametri: volume massimo 1.250 mc;
- altezza massima: 3 p.f.t. + sottotetto abitabile (9 m + 3 m in caso di sottotetto abitabile).

Ulteriori prescrizioni:

- * reperimento degli standard: i permessi convenzionati monetizzano gli standard relativi agli incrementi di volumetria;
- * in attesa dell'attuazione dell'intervento previsto dal Piano è ammessa la recinzione dell'area e la manutenzione ordinaria delle strutture esistenti. Non è consentita la realizzazione di edifici pertinenziali ad edifici posti all'esterno dell'area urbanistica.

Art. 27 Prescrizioni per le aree di corona dell'I.U.A. - Acr

1. Con tale zona il P.R.G.C. ha individuato quelle aree che poste ad immediato margine dell'I.U.A. sono state oggetto di edificazione in tempi più recenti rispetto alle aree centrali e pertanto caratterizzate, in prevalenza, da edifici recenti e pluripiano.


2. L'obiettivo del Piano, pur assumendo la conferma dello stato di fatto è volto alla qualificazione del tessuto edificato esistente. A tali fine il P.R.G.C. consente l'intervento di sostituzione edilizia affinché sia possibile la realizzazione di nuovi organismi edilizi in grado di meglio dialogare con le limitrofe aree I.U.A..

3. Per la zona Acr si prescrive quanto segue:

- a) interventi edilizi sul patrimonio esistente per il recupero funzionale dei volumi esistenti ed interventi di ampliamento funzionale "una tantum" per gli edifici mono-bifamiliare a destinazione residenziale;
- b) interventi di sostituzione edilizia dei fabbricati più recenti, ferme restando le limitazioni di intervento per gli edifici individuati come beni culturali di valenza documentaria (art. 50, comma 3, lett. c);
- c) è sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla soprarichiamata legge con le precisazioni del successivo art. 48;
- d) ammissibilità di parcheggio privato ed edifici accessori alla residenza nelle quantità previste dall'art. 47 se non presenti o in misura inferiore a quelle previste dalla L. 122/89 ancorchè nel limite del Rapporto di Copertura previsto;
- e) obbligo di reperimento di parcheggio privato nei casi specificati dalla Tabella normativa.

4. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.





5. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	Acr – Aree di corona all'I.U.A.	
Destinazioni d'uso	Principali: r	

	Compatibili: p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE; l'intervento SE è attuabile solo su interi edifici
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE Permesso convenzionato o S.U.E.: SE
Indici urbanistici ed edilizi	If: 2 mc/mq Rc: 40% H: esistente; 3 pft + sottotetto (10,5 m + 3 m in caso di sottotetto abitabile) per interventi di AE, SE Ip: --
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Modalità di intervento.</i> La sostituzione di edifici oltre 800 mq di SUL richiede la redazione di un P.d.R. di iniziativa privata. - <i>Reperimento degli standard.</i> I permessi convenzionati ed i P.d.R. non individuati dal P.R.G.C. monetizzano gli standard relativi agli incrementi di volumetria e l'incremento di carico urbanistico in presenza di cambi di destinazione d'uso. - <i>Densità edilizie.</i> Per gli edifici a destinazione residenziale mono e bifamiliari è ammesso un incremento del 20% della volumetria esistente con un limite di 100 mc, nel limite di un IF max = 2 mc/mq. Gli interventi SE sulla volumetria esistente possono eccedere l'IF max = 2 mc/mq.

Art. 28 Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata - Capoluogo - B1r.1, B1r.2, B1r.3 e B1r.4

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente, sugli elaborati di progetto P2.3, le zone costituenti il tessuto consolidato dell'abitato, definendone però differenti tipologie in relazione alle densità edilizie presenti ed alle differenti caratteristiche formali riconoscibili e ad essi attribuibili. Con riferimento alla seguente tabella si individuano le seguenti zone:

Zona urbanistica	Simbologia
B1r.1 – Aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici alti	
B1r.2 - Aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici bassi	
B1r.3 - Aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici a cortina	
B1r.4 - Aree residenziali ad edificazione consolidata attuate con S.U.E. completato	

Ogni zona rappresenta differenti caratteristiche e obiettivi del P.R.G.C. così riassumibili:

B1r.1 Aree di recente formazione, consolidate nel tempo in assenza di un impianto unitario, caratterizzate da edifici pluripiano, così da rappresentare porzioni di territorio consolidate sia dal punto di

vista urbanistico che edilizio. Per i valori immobiliari consolidati il P.R.G.C. non ritiene di indicare specifiche trasformazioni urbane. Gli obiettivi del P.R.G.C. sono quindi volti al mantenimento dell'esistente.

- B1r.2** Aree di recente formazione, consolidate nel tempo in assenza di un impianto unitario, caratterizzate in prevalenza da tipologia isolate a destinazione residenziale di minor dimensione di quelle classificate come B1r.1. Per queste aree consolidate urbanisticamente, ma suscettibili di completamento edilizio, sia per la densità edilizia più bassa delle precedenti sia per la presenza di potenziali lotti liberi, il P.R.G.C. prescrive sia il mantenimento dell'esistente che il completamento edilizio;
- B1r.3** Aree analoghe per densità alle precedenti B1r.2 ma caratterizzate da una edificazione prevalentemente a cortina lungo le viabilità pubbliche, che dà forma a "isolati" nelle parti più strutturate dell'abitato. Anche in questo caso il P.R.G.C. prescrive sia il mantenimento dell'esistente che il completamento edilizio, mantenendo le differenze tipologiche;
- B1r.4** Aree di recente formazione a destinazione residenziale, in questo caso realizzate attraverso piani esecutivi convenzionati, quindi caratterizzate localmente da impianto unitario. In tali aree confluiscono strumenti urbanistici di iniziativa pubblica e privata completamente attuati per le quali il P.R.G.C. non riconosce più la necessità di interventi edilizi, ma di riqualificazione degli spazi liberi, privati e pubblici.

2. Destinazioni d'uso. Sono considerate "Principali" la destinazione residenziale (r) e "Compatibili" le destinazioni: p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6.

L'insediamento di attività d1, tr1 e tr6 in edifici esistenti è consentita purchè sia verificata la compatibilità delle stesse con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio interessato e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso e dovranno garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.).

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 6, lettera B delle N.T.A.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli specificati per ogni singola zona urbanistica, alla data di adozione della Variante di Revisione, è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito per ogni singola zona.

3. Tipi di intervento. I tipi di intervento attuabili sono quelli ammessi dalle "prescrizioni particolari" definite per ogni singola zona, con riferimento alle definizioni contenute ai precedenti artt. 14-22.

4. Modalità di attuazione. "L'intervento diretto" è la modalità ordinaria per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C..

Le "Prescrizioni particolari" di ogni singola zona definiranno puntualmente il ricorso a differenti modalità.

In ogni caso, qualora le "Prescrizioni particolari" prevedano il ricorso al permesso convenzionato, ai sensi del 5° comma art. 49, LR 56/77, il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi; qualora le stesse prevedano il ricorso a P.d.R. di iniziativa privata, questo può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

5. Sottotetti. E' sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla soprarichiamata legge con le precisazioni del successivo art. 48.

6. Parcheggi privati ed edifici accessori. Il reperimento di parcheggi privati è obbligatoriamente richiesto nei casi e nelle quantità indicate dal successivo art. 47, 1° comma.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa con i criteri previsti dal successivo art. 47.

7. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

8. Le disposizioni di carattere generale contenute nei precedenti commi e valide per la zona I.U.A., si integrano con le seguenti **prescrizioni particolari** di ogni singola zona con valore prevalente rispetto a quelle di carattere generale.

1) **B1r.1– Aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici alti**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, SE, DE, RU;
- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III; l'intervento di DE è ammesso solo per edifici che non costituiscono cortina su spazio pubblico e per edifici accessori; Permesso convenzionato per gli interventi di RE.III con incremento di carico urbanistico e per SE; P.E.C. per interventi di SE eccedenti i 3.000 mc, per cambi di destinazione d'uso di lotti con edifici produttivi superiori a 1.000 mq e per RU;
- parametri: volumetria esistente; per intervento SE e RU: $R_c = 0,40$, $I_p = 20\%$;
- altezza massima: $H =$ esistente; per interventi di SE e RU: 4 p.f.t. (m. 13,5).

Ulteriori prescrizioni:

- * reperimento degli standard: i permessi convenzionati monetizzano gli standard relativi agli incrementi di carico urbanistico; i P.E.C. reperiscono in loco almeno una quota da destinare a parcheggi pubblici nelle quantità concordate con il Comune e monetizzano le parte restante;
- * le aree fondiarie permeabili debbono essere prevalentemente sistemate a verde.

2) **B1r.2– Aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici bassi**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, DE, CO;
- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, DE; Permesso convenzionato per gli interventi di RE.III con incremento di carico urbanistico, AE, SE e CO; P.E.C. per interventi di SE eccedenti i 3.000 mc e per cambi di destinazione d'uso di lotti con edifici produttivi superiori a 1.000 mq;
- parametri: $I_f = 2$ mc/mq; $R_c = 30\%$; per intervento SE, CO: $I_p = 20\%$;
- altezza massima: $H =$ esistente; per interventi di AE, CO, SE: 2 p.f.t. + sottotetto (7,5 m + 3 m in caso di sottotetto abitabile).

Ulteriori prescrizioni:

- * reperimento degli standard: i permessi convenzionati monetizzano gli standard relativi agli incrementi di carico urbanistico; i P.E.C. reperiscono in loco almeno una quota da destinare a parcheggi pubblici nelle quantità concordate con il Comune e monetizzano le parte restante;
- * le aree fondiarie permeabili debbono essere prevalentemente sistemate a verde;
- * ai fini del recupero del sottotetto è ammessa la modifica dell'imposta e della sagoma del tetto nei limiti indicati all'art. 4, 2° comma, lettera h);
- * area urbanistica n° 182: per interventi diretti unica destinazione ammessa: tr5 e tr6; con P.E.C. tutte quelle elencate al precedente 2° comma ad esclusione della residenza.

3) **B1r.3– Aree residenziali ad edificazione consolidata – Capoluogo – edifici a cortina**

Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- tipi d'intervento: si rimanda alle disposizioni della zona B1r.2;
- modalità di intervento: si rimanda alle disposizioni della zona B1r.2;
- parametri: si rimanda alle disposizioni della zona B1r.2;

- altezza massima: H = esistente; per interventi di AE, CO, SE: 3 p.f.t. + sottotetto (10,5 m + 3 m in caso di sottotetto abitabile).

Ulteriori prescrizioni:

- * reperimento degli standard: i permessi convenzionati monetizzano gli standard relativi agli incrementi di carico urbanistico; i P.E.C. reperiscono in loco almeno una quota da destinare a parcheggi pubblici nelle quantità concordate con il Comune e monetizzano le parte restante;
 - * le aree fondiarie permeabili debbono essere prevalentemente sistemate a verde;
 - * ai fini del recupero del sottotetto è ammessa la modifica dell'imposta e della sagoma del tetto nei limiti indicati all'art. 4, 2° comma, lettera h);
 - * sugli edifici a cortina non è ammesso l'intervento di SE. Sono consentite sopraelevazioni (intervento AE) purchè:
 - l'altezza massima sia pari a quella di edifici confinanti più alti con il limite di un piano aggiuntivo, nel limite dell'altezza massima;
 - innalzamento dell'imposta della falda del tetto tale da consentire il recupero del sottotetto fino ad un massimo di un piano aggiuntivo all'esistente;
 - allineamento del fronte principale lungo viabilità pubblica;
 - il citato innalzamento della cortina dovrà limitarsi alla sola manica di fabbricato che si attesta direttamente sulla strada pubblica, e potrà essere autorizzato solamente qualora l'intervento realizzi, su almeno uno dei due lati, l'allineamento con i fabbricati adiacenti, sia in altezza sia in sporto, del filo di gronda.
- 4) **B1r.4 – Aree residenziali ad edificazione consolidata attuate con S.U.E. completato**
 Gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:
- tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II;
 - modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II;
 - parametri: esistenti;
 - altezza massima: esistente.
- Ulteriori prescrizioni:
- * non presenti.

Art. 29 Prescrizioni per le aree residenziali ad edificazione consolidata della frazione Robella – B2r

1. Le aree comprese nella zona B2r riguardano le aree edificate della frazione Robella poste a corona dell'insediamento storico; la zona costituisce il tessuto consolidato residenziale della frazione, anche se per la natura del nucleo si rileva ancora una consistente presenza di attività agricola. L'obiettivo del Piano è quello di riqualificare il patrimonio edilizio esistente gestendo il graduale consolidarsi della destinazione residenziale.


2. Per la zona B2r si prescrive quanto segue:

- a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio per il recupero funzionale dei volumi esistenti ed interventi di ampliamento e completamento edilizio nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici della Tabella normativa di cui all'ultimo comma;
- b) mantenimento della attività agricole in atto, fino alla naturale trasformazione delle stesse in funzioni residenziali;
- c) e' sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla soprarichiamata legge con le precisazioni del successivo art. 48;

- d) ammissibilità di parcheggio privato ed edifici accessori alla residenza nelle quantità previste dall'art. 47 se non presenti o in misura inferiore a quelle previste dalla L. 122/89 ancorché nel limite del Rapporto di Copertura previsto;
- e) obbligo di reperimento di parcheggio privato nei casi specificati dalla Tabella normativa.

3. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

4. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	B2r - Aree residenziali ad edificazione consolidata – frazione Robella	
Destinazioni d'uso	Principali: r	
	Compatibili: p5, c2, d2, tr2, tr4, tr5, a1, a4	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, DE, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, DE Permesso convenzionato: SE, CO	
Indici urbanistici ed edilizi	If: 1 mc/mq Rc: 30% H: esistente; per interventi di AE, SE, CO: 2 pft + sottotetto (7,5 m + 3 m in caso di sottotetto abitabile) Ip: 20%	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> Le destinazioni a1, a4 sono limitate alle aziende presenti alla data di adozione della Variante di Revisione. In questo caso, e nel limite del Rc sono ammessi nuovi fabbricati di cui ai p.ti A1, A3 dell'art. 45. - <i>Tipi di intervento.</i> Gli interventi RE.III, SE si applicano ai soli fabbricati realizzati successivamente al 1967. L'intervento DE è applicabile ai soli manufatti deturpanti, ivi compresi rustici, bassi fabbricati ed edifici di cui al p.to A3 dell'art. 45. - <i>Indici edilizi.</i> Il parametri "Ip" si applica per gli interventi di SE, CO. L'area permeabile deve essere sistemata a verde. - <i>Reperimento degli standard.</i> I permessi convenzionati monetizzano gli standard relativi agli incrementi di carico urbanistico. - <i>Caratteri compositivi e requisiti morfologici degli edifici.</i> Per la stretta continuità con l'I.U.A. si richiede il rispetto delle disposizioni previste all'art. 26, comma 11. 	

Art. 30 Prescrizioni per le aree di trasformazione in contesto prevalentemente residenziale – B3r

1. Le aree comprese nella zona urbanistica Br3 riguardano aree di fatto inglobate nel centro abitato e occupate da impianti produttivi dismessi dalle attività produttive originarie o da altre attività per

le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G.C. prevede interventi di riordino urbano e di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sono finalizzati alla bonifica dei siti ed all'insediamento di attività a prevalente destinazione residenziale e ad attività compatibili con l'ubicazione urbana delle stesse mediante nuova costruzione e/o parziale recupero degli edifici esistenti.

2. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavv. P2.3). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: il S.U.E. potrà apportare modifiche, opportunamente motivate, alla localizzazione delle stesse, fermo restando il rispetto degli obiettivi funzionali descritti nelle Schede d'Area (P3.2) e delle quantità di servizi pubblici in esse indicate. Nell'eventualità che la quantità di servizi pubblici risulti superiore a quella previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale, ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso in cui l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore, dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.

3. Gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona B3r sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni; è data altresì facoltà di predisporre un Piano Particolareggiato di cui all'art. 40 delle L.R. 56/77 qualora la mancata iniziativa privata costituisca impedimento al raggiungimento delle finalità di interesse pubblico connessa alla previsione del P.R.G.C.. All'interno delle zone B3r potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura convenuta nell'ambito della soprarichiamata convenzione.

4. Il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti, la cui funzione e coerenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2.

5. Per la zona Br3 si prescrive quanto segue:


A) attuazione degli interventi mediante S.U.E.:

- 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e di quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio (art. 6, lettera B);
- 2) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede d'Area" e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
- 3) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nel rispetto delle condizioni previste dal successivo art. 47;
- 4) le convenzioni dei S.U.E. di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione Comunale. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dimesse o assoggettate ad uso pubblico;
- 5) i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto;

- 6) è ammesso il trasferimento delle capacità edificatorie generate dalla cessione gratuita delle aree SP/u, fino al raggiungimento del valore assegnato al “parametro di densità massima di intervento”; tale prescrizione costituisce una facoltà e non obbligo in sede di attuazione dei S.U.E.;
- B) fase transitoria, ovvero in assenza di S.U.E.:
sulla base delle differenti condizioni assunte dalle aree ricomprese nella zona B3r, per gli edifici esistenti ed in attesa della trasformazione urbanistica prevista dal P.R.G.C. sono ammessi:
- 1) area n. 324 – Consorzio agrario: sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di MO, MS, RT, RS, RE.I, RE.II;
 - 2) area n. 326, 328 – aree produttive: sugli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di MO e MS;
 - 3) aree n. 325, 327 – aree occupate da aziende agricole esistenti: il P.R.G.C. ammette il mantenimento delle destinazioni d’uso in atto e, per giustificati motivi di organizzazione aziendale, consente la realizzazione di fabbricati di cui al p.to A3 dell’art. 45.

6. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all’art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

7. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d’uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	B3r - Aree di trasformazione in contesto prevalentemente residenziale	
Destinazioni d'uso	Principali: r	
	Compatibili: p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, SE, RU, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II S.U.E.: AE, SE, RU, CO	
Indici urbanistici ed edilizi	It: vedi Schede d'Area Rc: vedi Schede d'Area H: vedi Schede d'Area Parametro di densità massima di intervento: vedi Schede d'Area Ip: vedi Schede d'Area	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> Per le aree n° 325, 327 in fase transitoria sono ammesse le attività a1, a4. - <i>Modalità di intervento.</i> Gli interventi diretti indicati sono ammessi sugli edifici realizzati in attuazione del S.U.E.. - <i>Volumetrie trasferite.</i> Qualora il proponente l'intervento dimostri la disponibilità di volumetrie da trasferire derivanti dalla cessione gratuita di aree a servizi SP/u, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 46, è ammessa la loro localizzazione, in aggiunta alla capacità edificatoria riconosciuta al singolo S.U.E., fino al raggiungimento del "parametro di densità massima di intervento" stabilito per la presente zona. Le modifiche al valore del "parametro di densità massima di intervento" ed alle norme ad esso correlate costituiscono variante strutturale al P.R.G.C.. 	

Art. 31 Prescrizioni per le aree residenziali di completamento – C4r

1. Le aree comprese nella zona urbanistica C4r riguardano parti urbane del territorio puntualmente definite in cartografia, costituenti spazi interclusi o marginali all'edificato esistente, non ancora edificati, destinati all'edificazione di edifici prevalentemente residenziali, ancora riconducibili all'intervento di completamento.

2. Nelle aree così classificate il P.R.G.C. intende consentire il completamento dell'ambito urbano in cui sono inserite, assegnando a tali interventi il compito di potenziare le urbanizzazioni primarie esistenti e/o di reperire spazi a parcheggio di uso pubblico. A tal fine quando il Piano richiede all'intervento di reperire spazi pubblici o adeguamenti alla viabilità esistente, questi viene comunque subordinato alla redazione di un S.U.E. di iniziativa privata (P.E.C). In quest'ultimo caso le disposizioni per l'attuazione dell'intervento sono contenute nelle rispettive "Schede d'Area" (elaborato P3.2) a cui si rimanda integralmente.

3. Per le zone C4r si prescrive quanto segue:

A) aree attuabili senza obbligo di S.U.E.:


- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalla Tabella Normativa di cui all'ultimo comma;
- b) l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al punto a) è subordinato alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale d'obbligo (ai sensi del 5° comma, art. 49, L.R. 56/77) per la rea-

lizzazione di opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi. L'oggetto della convenzione riguarderà la cessione e/o la realizzazione e/o la monetizzazione di aree e opere pubbliche individuate in sede di progetto. In alcuni casi le aree per servizi pubblici o per la viabilità sono tuttavia già individuate in cartografia ed esse sono da ritenersi prescrittive a meno di precisa e motivata documentazione accettata da parte del Comune. In sede di esame delle richieste dei permessi è facoltà del Comune disporre eventuali modifiche alla posizione delle aree a parcheggio indicate graficamente dal P.R.G.C. o ampliamenti di viabilità esistenti sulla base degli approfondimenti tecnici effettuati in loco, fatto salvo l'assoggettamento ad uso pubblico di aree lungo le viabilità esistenti o in progetto di profondità minima di 5 m da destinare a parcheggio pubblico;

- c) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private ai sensi della legge 122/89 secondo i criteri e le quantità individuate dall'art. 47;
 - d) negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista la sistemazione a verde privato di una percentuale minima del 30% della superficie fondiaria libera;
- B) aree attuabili con obbligo di S.U.E.:
- a) gli interventi sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. In queste aree potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli art. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura convenuta nell'ambito della soprarichiamata convenzione;
 - b) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio;
 - c) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede d'Area" e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
 - d) il lotto di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, anche con le modalità indicate al precedente art. 4, lett. i), per una estensione minima del 30% della superficie fondiaria libera ma almeno il 20% di detta superficie dovrà essere permeabile a piena terra;
 - e) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nel rispetto delle condizioni previste dal successivo art. 47;
 - f) le convenzioni dei S.U.E. di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione Comunale. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;
 - g) i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto;
- C) fase transitoria, ovvero in assenza degli interventi di cui ai punti A, B:
in assenza degli interventi di completamento edilizio (CO) di cui ai precedenti punti, sono consentite le seguenti opere:
- opere di recinzione a giorno dei fondi;
 - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
 - mantenimento delle attività agricole in atto.



4. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

5. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	C4r - Aree residenziali di completamento	
Destinazioni d'uso	Principali: r	
	Compatibili: p5, c2, d2, tr2, tr4	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE Permesso convenzionato o S.U.E.: AE, CO	
Indici urbanistici ed edilizi	<p>Aree attuabili con permesso diretto o convenzionato: If: 1,0 mc/mq Rc: 30% H: 2 pft + sottotetto (7,5 m. + 3 in presenza di sottotetto); Ip: 20%</p> <p>Aree attuabili con S.U.E.: It: vedi Schede d'Area Rc: vedi Schede d'Area H: vedi Schede d'Area Ip: vedi Schede d'Area</p>	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. - <i>Modalità di attuazione.</i> L'intervento di AE è subordinato a S.U.E. nel caso in cui l'area sia attuabile con obbligo di S.U.E. - Il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato per l'area n. 342 è subordinato alla presentazione di idonea documentazione atta a dimostrare la disponibilità di un congruo accesso veicolare e dell'impegno ad urbanizzare ed allacciare ai pubblici servizi i nuovi insediamenti. 	

Art. 32 Prescrizioni per le aree residenziali di nuovo impianto – C5r.1 e C5r.2

1. Le aree comprese nelle zone urbanistiche C5r riguardano parti del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata. Nell'ambito delle aree di nuovo impianto sono state individuate quelle già in fase di realizzazione per attuazione di S.U.E. approvati. Con riferimento a quanto sopra si individuano le seguenti zone:

Zona urbanistica	Simbologia
C5r.1 - Aree residenziali di nuovo impianto	
C5r.2 - Aree residenziali di nuovo impianto in fase di attuazione	

2. Alle aree di nuovo impianto C5r.1 si applicano le disposizioni dei successivi commi. Sulle aree di nuovo impianto C5r.2 il P.R.G.C. riconosce i contenuti dei S.U.E. approvati, i parametri urbanistici ed edilizi e, con riferimento all'art. 59, ne salvaguarda l'attuazione; qualora le convenzioni vengano lasciate decadere prima della conclusione degli interventi strutturali previsti, si applicheranno le disposizioni previste per l'attuazione delle aree C5r.1.

3. Lo Strumento o gli Strumenti Urbanistici Esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavole P2.3). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: lo strumento urbanistico esecutivo dovrà attenersi alle disposizioni della Scheda d'Area per quanto riguarda la loro localizzazione e dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale, ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso in cui l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore, dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.

4. Per l'attuazione del Piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G.C., in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo. Tale definizione deve avvenire sulla base degli indirizzi contenuti nelle Schede d'Area.

5. Gli interventi di nuova edificazione sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. All'interno di tali S.U.E. potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura convenuta nell'ambito della soprarichiamata convenzione.

6. Per le aree urbanistiche di tipo C5r.1 il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti la cui funzione e cogenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2.

7. Per la zona C5r.1 si prescrive quanto segue:


A) attuazione degli interventi mediante S.U.E.:

- a) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio;
- b) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede d'Area" e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
- c) il lotto di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, anche con le modalità indicate al precedente art. 4, lett. i), per una estensione minima del 30% della superficie fondiaria libera ma almeno il 20% di detta superficie dovrà essere permeabile a piena terra;

- d) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nel rispetto delle condizioni previste dal successivo art. 47;
- e) le convenzioni dei S.U.E. di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione Comunale. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;
- f) i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto;
- g) è ammesso il trasferimento delle capacità edificatorie generate da interventi realizzati sulle aree urbanistiche del tipo A2r, A3r dell'I.U.A. e SP/u, fino al raggiungimento del valore assegnato al “parametro di densità massima di intervento” tale prescrizione costituisce una facoltà e non obbligo in sede di attuazione dei S.U.E..
- B) fase transitoria, ovvero in assenza di S.U.E.:
in assenza degli interventi di nuovo impianto (NI) di cui ai precedenti punti, sono consentite le seguenti opere:
- opere di recinzione a giorno dei fondi;
 - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
 - mantenimento delle attività agricole in atto.

8. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

9. Nella **Tabella normativa** sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	C5r.1 - Aree residenziali di nuovo impianto	
Destinazioni d'uso	Principali: r	
	Compatibili: p5, c2, d2, tr2, tr4	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II S.U.E.: AE, CO, NI	
Indici urbanistici ed edilizi	It: vedi Schede d'Area If: ---- Rc: vedi Schede d'Area H: vedi Schede d'Area Parametro di densità massima di intervento: vedi Schede d'Area Ip: vedi Schede d'Area	

<p>Prescrizioni particolari</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore. - <i>Volumetrie trasferite.</i> Qualora il proponente l'intervento dimostri la disponibilità di volumetrie da trasferire derivanti da interventi approvati nelle zone urbanistiche A2r e A3r, e risultino rispettate tutte le condizioni previste all'art. 26 per le zone richiamate, è ammessa la loro localizzazione, in aggiunta alla capacità edificatoria riconosciuta al singolo S.U.E., fino al raggiungimento del "parametro di densità massima di intervento" stabilito per la presente zona; analogamente sono localizzabili le capacità edificatorie derivanti dalla cessione gratuita di aree a servizi SP/u, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 46. Le modifiche al valore del "parametro di densità massima di intervento" ed alle norme ad esso correlate costituiscono variante strutturale al P.R.G.C..
--	--

Art. 33 Prescrizioni per le aree residenziali di nuovo impianto per l'utilizzo della capacità edificatoria da trasferire – C6r

1. Le aree comprese nelle zone urbanistiche C6r riguardano, così come le C5r.1, parti del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante Strumenti Urbanistici Esecutivi. In questo caso il P.R.G.C. attribuisce a queste aree il compito di formare un nuovo tessuto edilizio utilizzando sia le capacità edificatorie proprie espresse dalle superfici territoriali di C6r che quelle derivanti da interventi di riqualificazione nell'I.U.A. e quindi trasferite da esso; tali aspetti sono strategici ed inscindibili, di conseguenza in assenza delle capacità edificatorie da trasferire l'attuazione di tali aree non potrà avere luogo.

2. L'attuazione delle aree è demandata alla redazione di un unico S.U.E. esteso all'intera area urbanistica così come delimitato in cartografia di Piano (Tavv. P2.3), eventualmente attuato per parti, di iniziativa privata o pubblica. All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: lo strumento urbanistico esecutivo dovrà attenersi alle disposizioni della Scheda d'Area per quanto riguarda la loro localizzazione e dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'Area.

3. Gli interventi di nuova edificazione sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni; in alternativa il Comune potrà procedere alla formazione di Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77. All'interno di tali S.U.E. potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli art. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura convenuta nell'ambito della soprarichiamata convenzione o in sede di formazione del Piano Particolareggiato.

4. Affinché un proponente privato possa procedere alla presentazione di S.U.E. (P.E.C.) sulla zona C6r è necessario che dimostri la reale disponibilità di volumetrie da trasferire nel pieno rispetto delle specifiche disposizioni previste al precedente art. 26 (zone A2r e A3r) o dell'art. 46 (sottozona SP/u).

Qualora la documentazione allegata al P.E.C. presentato non dimostri tale disponibilità, il suddetto S.U.E. sarà definito "non accoglibile" ai sensi del 3° comma dell'art. 43 della L.R. 56/77 e pertanto rigettato. L'eliminazione o la modifica di tale comma costituisce variante strutturale al P.R.G.C..

5. Per le aree urbanistiche di tipo C6r il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti, la cui funzione e coerenza delle varie prescrizioni in essa contenute è precisata in premessa del documento P3.2.

6. Per la zona C6r si prescrive quanto segue:

A) attuazione degli interventi mediante S.U.E.:

- a) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio;
- b) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle "Schede d'Area" e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
- c) il lotto di pertinenza dei fabbricati deve risultare sistemato a verde, anche con le modalità indicate al precedente art. 4, lett. i), per una estensione minima del 30% della superficie fondiaria libera ma almeno il 20% di detta superficie dovrà essere permeabile a piena terra;
- d) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nel rispetto delle condizioni previste dal successivo art. 47;
- e) le convenzioni dei S.U.E. di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione Comunale. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dismesse o assoggettate ad uso pubblico;
- f) verifica delle capacità edificatorie trasferite da interventi su aree A2r e A3r dell'I.U.A. o dalla cessione gratuita di aree SP/u, e quelle eventualmente residue in relazione all'applicazione del valore assegnato al "parametro di densità massima di intervento" per la zona C6r, individuando i lotti fondiari occupati e quelli progettati ma ancora liberi ed a disposizione per ulteriori volumetrie trasferite;
- g) i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto circostante. Qualora il S.U.E. proposto disponga di una volumetria trasferita minore a quella potenzialmente accoglibile, il P.E.C. dovrà verificare soluzioni transitorie per la sistemazione dei lotti fondiari ancora disponibili;

B) fase transitoria, ovvero in assenza di S.U.E.:

In assenza degli interventi di nuovo impianto (NI) di cui ai precedenti punti, sono consentite le seguenti opere:

- opere di recinzione a giorno dei fondi;
- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
- mantenimento delle attività agricole in atto.

7. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

8. Nella **Tabella normativa** sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	C6r - Aree residenziali di nuovo impianto per l'utilizzo di capacità edificatoria da trasferire	
Destinazioni d'uso	Principali: r	
	Compatibili: p5, c2, d2, tr2, tr4	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II S.U.E.: AE, CO, NI	
Indici urbanistici ed edilizi	It: vedi Schede d'Area If: --- Rc: vedi Schede d'Area H: vedi Schede d'Area Parametro di densità massima di intervento: vedi Schede d'Area Ip: vedi Schede d'Area	
Prescrizioni particolari	<p>– <i>Destinazioni d'uso.</i> La previsione di insediamento di destinazioni differenti dalla residenza deve risultare compatibile con quest'ultima in relazione ai criteri di classificazione acustica ed altre normative specifiche di settore.</p> <p>– <i>Volumetrie trasferite.</i></p> <p>1. La disponibilità delle volumetrie da trasferire derivante da interventi approvati nelle zone urbanistiche A2r e A3r ed in fase di attuazione (nel rispetto delle condizioni previste all'art. 26), e dalla cessione gratuita di aree a servizi SP/u (nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 46), è condizione indispensabile per la presentazione del P.E.C. in Comune;</p> <p>2. il S.U.E. deve sempre individuare la superficie fondiaria necessaria ad accogliere tutta la capacità edificatoria trasferibile, nel rispetto del parametro "P.d.m.i.";</p> <p>3. le nuove costruzioni devono occupare una superficie fondiaria proporzionale a quella complessivamente insediabile in applicazione del parametro "P.d.m.i.";</p> <p>4. le aree fondiariae non occupate da edifici per momentanee indisponibilità di volumetrie trasferite devono essere cedute al Comune, che provvederà a renderle disponibili a successivi operatori dotati di volumetria trasferita.</p>	

Art. 34 Prescrizioni per le aree a verde privato – VP

1. Le aree che il P.R.G.C. vincola come verde privato poste in ambito urbano sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (Tavv. P2.3) con apposita simbologia grafica.

2. Le aree VP costituenti area urbanistica a se stante non sono dotate di capacità edificatoria, pertanto non contribuiscono al calcolo del volume edificabile. Differentemente qualora le aree VP siano all'interno del perimetro di S.U.E. individuati graficamente dal P.R.G.C. queste contribuiscono alla capa-


cità edificatoria del S.U.E. in quanto parte della superficie territoriale dello stesso; in questo caso le aree VP dovranno rimanere libere dall'edificazione spettante al S.U.E..

3. In tutte le aree VP è possibile realizzare autorimesse e spazi per la sosta di autoveicoli privati nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 47, giochi bimbi, piccole attrezzature sportive scoperte di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, ecc. Si ammette la realizzazione di manufatti al servizio delle attrezzature sportive limitati ad un massimo di 12 mq di superficie coperta da computare nel limite massimo e delle tipologie costruttive del successivo art. 47. In ogni caso una quota pari ad almeno il 70% della superficie VP deve essere sistemata a verde permeabile.

4. E' vietato, salva motivata autorizzazione del Sindaco, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone. In presenza di giardini di impianto storico (con particolare riferimento alla zona I.U.A.) si impone il mantenimento degli stessi ed il loro ripristino.

5. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle presenti norme, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.




6. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	VP - verde privato	
Destinazioni d'uso	Principali: aree verdi private e piantumate	
	Compatibili: edifici accessori alla residenza ²	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, CO, NI S.U.E.: CO, NI	
Indici urbanistici ed edilizi	If: -- Rc: 30% H: -- Ip: 70%	
Prescrizioni particolari	- L'intervento di CO e NI è subordinato a S.U.E. se l'area è all'interno di strumento urbanistico individuato dal P.R.G.C..	

² Per l'elencazione delle destinazioni d'uso ammesse si rimanda al comma 3 del presente art. 34 Prescrizioni per le aree a verde privato – VP.

Art. 35 Prescrizioni per le aree industriali e artigianali esistenti con possibilità di completamento, di frangia all'abitato e inedificabili – B1p, B1p/f e B1p/in

1. Le aree comprese nella zona urbanistica B1p riguardano parti del territorio occupate da insediamenti produttivi adeguatamente infrastrutturati per i quali il P.R.G.C. prevede il consolidamento della destinazione d'uso in atto. All'interno della zona B1p il Piano individua le sottozone B1p/f "aree industriali e artigianali esistenti di frangia all'abitato" e B1p/in "aree industriali e artigianali inedificabili":

Zona urbanistica	Simbologia
B1p - Aree industriali e artigianali esistenti con possibilità di completamento	
Sottozona urbanistica	Simbologia
B1p/f - Aree industriali e artigianali esistenti di frangia all'abitato	
B1p/in - Aree industriali e artigianali esistenti inedificabili	

dove la sottozona B1p/f posta a sud della SS 31bis, pur caratterizzata da analoghi insediamenti presenti nella B1p, si differenzia per classi di idoneità geologiche meno favorevoli e per la prossimità al Parco del Po ed alla sua fascia protetta; la sottozona B1p/in, caratterizzata da classe di idoneità geologica IIIa e dalla prossimità al Parco del Po ed alla sua fascia protetta, identifica aree di pertinenza o per lo stoccaggio di materiali e lavorati delle attività in atto nelle aree Bip/f.

2. Per la zona B1p e la sottozona B1p/f valgono le seguenti prescrizioni:


- per gli insediamenti già esistenti e sui lotti liberi non ancora asserviti ad edifici esistenti, il rapporto di copertura è definito in Tabella Normativa;
- per interventi di CO, SE su aree esistenti lungo la SS 31bis si dovrà provvedere a razionalizzare le immissioni veicolari presenti ed a limitare l'apertura di nuovi accessi;
- l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e/o del personale di custodia per una quota massima, fatte salve le quantità esistenti, del 10% della SUL destinata effettivamente all'attività produttiva: un minimo di 120 mq è comunque sempre consentito per ogni azienda produttiva insediata e non deve essere superato un massimo di 200 mq per azienda; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona. Il P.R.G.C. ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 150 mq per ogni azienda insediata;
- le attività commerciali al dettaglio già esistenti alla data di adozione della Variante di Revisione sono confermate anche se eccedono la superficie di vicinato in adeguamento ai criteri commerciali comunali vigenti. L'apertura di nuove strutture commerciali di vicinato (150 mq di vendita) è consentita purchè non si alterino le condizioni di sicurezza sulla viabilità esistente;
- deve essere garantita la realizzazione di posti auto privati nelle quantità previste all'art. 5 delle N.T.A.;
- è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore;

g) nelle aree confinanti o prospettanti lotti a prevalente destinazione residenziale, per interventi di AE, SE, RU e CO dovrà essere individuata una fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L.R. 56/77, corrispondente ad un arretramento, dai confini delle aree a destinazione prevalentemente residenziale, minimo di 10 metri o di ampiezza necessaria alla realizzazione di una cortina verde secondo le specifiche contenute nell'elaborato P1.2 "Relazione Ambientale".

3. La sottozona B1p/in identifica le aree di pertinenza o per lo stoccaggio di materiali e lavorati delle attività operanti sulle aree B1p/f in classe IIIa di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: di conseguenza essa risulta inedificabile e dunque priva di indici urbanistici ed edilizi. In tale sottozona è possibile realizzare recinzioni con tipologia a giorno. Lungo i lati confinanti con aree agricole, dovranno essere realizzati opere di mitigazione quali la piantumazione di essenze arboree o arbustive.

4. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

5. Nella **Tabella normativa** sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	B1p – B1p/f: Aree industriali e artigianali esistenti	
Destinazioni d'uso	Principali: p1, p2, p4, p5	
	Compatibili: c1, c2, d1, d2, tr4, tr7	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, RU, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE Permesso convenzionato o S.U.E.: SE, RU, CO	
Indici urbanistici ed edilizi	Uf: 1,2 mq/mq Rc: 70% H: 12 m Ip: 10% solo per interventi SE, RU, CO	

<p>Prescrizioni particolari</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> Destinazione c2: si conferma l'esistente; per gli insediamenti di vicinato si veda la norma generale e l'art. 6, lett. B. - <i>Modalità intervento.</i> Interventi SE, CO: Permesso Convenzionato; intervento RU: S.U.E.. - <i>Parametri edilizi.</i> Per le aree n° 123, 124, 128 e 129 costituenti il P.I.P. approvato di cui al successivo art. 59, si si confermano i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> - Uf : 1,2 mq/mq - Rc : 70% - Sus (superfici destinate alle opere ed attrezzature di cui all'art. 21 della L.R. 56/77): 0,10 mq/mq della Sf per destinazioni principali - Sus (superfici destinate alle opere ed attrezzature di cui all'art. 21 della L.R. 56/77): 1 mq/mq della superficie utile lorda per destinazioni compatibili. - <i>Altezze.</i> Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo parere favorevole del Comune. - <i>Reperimento degli standard.</i> I permessi convenzionati monetizzano gli standard relativi agli incrementi di carico urbanistico; il Comune valuta di volta in volta l'opportunità di reperire aree per migliorare gli accessi e le aree a parcheggio. P.E.C. reperiscono in loco. - <i>Sottozona B1p/f:</i> per interventi RU, SE, CO si deve realizzare una superficie a verde del 10% dell'area libera e la messa a dimora di piante verso il Parco del Po qualora non a confine con sottozone B1p/in. - <i>Prescrizioni particolari.</i> Aree B1p n. 902 e 124 in caso di alienazione saranno a carico dell'acquirente le spese di spostamento o modifica delle opere di urbanizzazione eventualmente presenti sull'area.
--	--

Art. 36 Prescrizioni per le aree industriali esistenti per attività specifiche: cementificio – B2p

1. Le aree comprese nelle zone urbanistiche B2p riguardano parti del territorio occupate da impianti e strutture dei cementifici. Il P.R.G.C. prevede il consolidamento della destinazione d'uso in atto specializzando l'area alle attività in essere ed individuando azioni di qualificazione del sito con particolare riferimento al fronte lungo la SS 31bis.

2. Per la zona B2p valgono le seguenti prescrizioni:


- h) per gli insediamenti già esistenti e sui lotti liberi non ancora asserviti ad edifici esistenti, il rapporto di copertura è definito in Tabella Normativa;
- i) in presenza di interventi di CO, SE e AE si dispone una contestuale e proporzionale azione di qualificazione lungo la strada SS 31bis in corrispondenza delle aree a servizi indicati sulle tavole di progetto (Tavv. P2.3). L'area dovrà risultare sistemata in prevalenza a verde provvedendo a costituire una cortina alberata funzionale alla formazione di un tratto di pista ciclabile; nell'ambito della fascia a servizi gli interventi dovranno altresì programmare interventi per la razionalizzazione degli accessi veicolari e dei parcheggi per i mezzi pesanti di servizio alle attrezzature produttive. Gli spazi non destinati a parcheggio dovranno essere oggetto di piantumazione intensiva, provvedendo a creare barriere visive per un migliore inserimento dell'impianto nel paesaggio circostante;
- j) l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e/o del personale di custodia per una quota massima, fatte salve le quantità esistenti, del 10% della SUL destinata effettiva-

mente all'attività produttiva: un minimo di 120 mq è comunque sempre consentito per ogni azienda produttiva insediata e non deve essere superato un massimo di 200 mq per azienda; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona;

- k) deve essere garantita la realizzazione di posti auto privati nelle quantità previste all'art. 5 delle N.T.A.;
- l) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, e l'attività di accatastamento di qualsivoglia materiale per una fascia non inferiore a 50 m dal sedime della SS 31bis. In tutte le altre parti delle aree urbanistiche è ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;
- m) nelle aree confinanti o prospettanti lotti a prevalente destinazione residenziale, per interventi di AE, SE e CO dovrà essere individuata una fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L.R. 56/77, corrispondente ad un arretramento, dai confini delle aree a destinazione prevalentemente residenziale, minimo di 10 metri o di ampiezza necessaria alla realizzazione di una cortina verde secondo le specifiche contenute nell'elaborato P1.2 "Relazione Ambientale".

3. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

4. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	B2p - Aree industriali esistenti per attività specifiche: cementificio	
Destinazioni d'uso	Principali: vedi "prescrizioni particolari"	
	Compatibili: vedi "prescrizioni particolari"	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE, DE	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, DE Permesso convenzionato: RE.III, AE, CO, SE	
Indici urbanistici ed edilizi	Uf: 1,2 mq/mq Rc: 70% H: 12 m (gli impianti tecnologici e di produzione derogano all'altezza)	

Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazione d'uso</i>: Formalmente riconducibile alla destinazione "p1", ma limitata alla funzione in atto ed alle attività strettamente connesse per consentire il funzionamento degli stabilimenti. - <i>Modalità d'intervento</i>. Permesso convenzionato per interventi di RE.III, AE, CO, SE su edifici superiori a 1.000 mq di Sc. - <i>Reperimento degli standard</i>. Il Permesso convenzionato reperisce i servizi mediante cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico delle aree indicate in cartografia, in una quota pari al 15% della SF coinvolta nell'intervento, fino alla completa attuazione delle indicazioni di Piano. Nella stessa sede dovrà essere concordato il programma di attività, proporzionali all'intervento, per la riqualificazione delle aree cedute e/o assoggettate lungo il bordo stradale. - Nell'ambito delle soprarichiamate attività si specifica quella della messa a dimora di opportuna alberatura lungo la SS 31bis a mascheramento degli impianti industriali. - Verifica del rispetto delle leggi ambientali in relazioni al tipo e dimensione delle nuove attività che potranno essere insediate.
---------------------------------	---

Art. 37 Prescrizioni per le aree di riqualificazione per attività economiche di tipo produttivo – B3p

1. L'area classificata come B3p costituisce una porzione di territorio completamente e densamente edificata, di fatto dismessa dalle originarie attività produttive. L'edificio esistente realizzato per l'attività di fonderia inutilizzata da tempo, costituisce per il Piano un elemento di riqualificazione ambientale e funzionale.

2. L'ubicazione dell'area determina quindi, anche a seguito del completo recupero e riordino dell'area, il mantenimento della destinazione prevalentemente produttiva da rivolgere verso un mercato di attività più articolate e frammentate. Gli interventi sono finalizzati alla bonifica dei siti ed all'insediamento di natura prevalentemente produttiva, senza escludere l'artigianato di produzione e di servizio, nonché tutte le funzioni ad esse correlate. L'intervento deve inoltre reperire sufficienti aree libere fondiari ed a servizi necessarie ad un utilizzo dell'area sostanzialmente differente.

3. L'area si trasforma mediante la formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata o pubblica esteso all'intera area urbanistica così come delimitata sulle tavole di progetto (Tavv. P2.3). All'interno di tale area il P.R.G.C. indica l'ubicazione delle aree a servizio e demanda ad una specifica "Scheda d'Area" (Elab. P3.2) le prescrizioni di dettaglio per la redazione del S.U.E..

4. L'intervento di "RU" dell'area è attuato mediante uno strumento urbanistico (attuabile anche per parti), ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevede la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni; è data altresì facoltà di predisporre un Piano Particolareggiato di cui all'art. 40 delle L.R. 56/77 qualora la mancata iniziativa privata costituisca impedimento al raggiungimento delle finalità di interesse pubblico connessa alla previsione del P.R.G.C..

5. Per la zona B3p si prescrive quanto segue:


A) attuazione degli interventi mediante S.U.E.:

- 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici destinate a servizi da reperire e i vincoli previsti nelle "Schede di Area" e quelli più generali richiesti in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio (art. 6, lettera B);

- 2) devono essere rispettate le indicazioni progettuali prescritte nelle “Schede d'Area” e potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
 - 3) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato nelle quantità richieste all'art. 5, comma 5;
 - 4) le convenzioni dei S.U.E. di iniziativa privata dovranno prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione Comunale. Nell'ambito della convenzione saranno stabilite le destinazioni pubbliche delle aree a servizi dimesse o assoggettate ad uso pubblico;
 - 5) i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto;
- B) fase transitoria, ovvero in assenza di S.U.E.:
in assenza degli interventi previsti dal P.R.G.C. sugli edifici esistenti si ammettono interventi di MO e MS.

6. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

7. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	B3p - Aree di riqualificazione per attività economiche di tipo produttivo	
Destinazioni d'uso	Principali: p1, p2, p4, p5	
	Compatibili: c1, c2, d1, d2, tr2, tr4	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, RU	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III S.U.E.: AE, SE, CO, RU	
Indici urbanistici ed edilizi	Ut: vedi Scheda d'Area Rc: vedi Scheda d'Area H: vedi Scheda d'Area Ip: vedi Scheda d'Area	
Prescrizioni particolari	- Si veda la relativa “Scheda d'Area” (Elab. P3.2)	

Art. 38 Prescrizioni per le aree industriali e artigianali di nuovo impianto – D4p

1. L'area compresa in questa zona riguarda parti del territorio da destinare ad attività produttive ed artigianali di produzione, ad attività terziarie connesse alle attività produttive di nuovo impianto, dove la realizzazione degli interventi di nuova costruzione è subordinata alla formazione di Strumenti Urbani-

stici Esecutivi per la contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturale il sito.

2. Le aree comprese nella zona D4p riguardano parti del territorio ineditato. Gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona sono attuati ordinariamente mediante Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di iniziativa privata. L'attuazione delle aree D4p può avvenire anche tramite iniziativa pubblica, con Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P., ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77). L'attuazione dell'area n. 384 è demandata alla sola iniziativa pubblica mediante formazione di P.I.P.

3. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavv. P2.3). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie: lo strumento urbanistico esecutivo può apportarne leggere modifiche alla localizzazione, nel rispetto degli indirizzi delle presenti N.T.A. e della citata cartografia di progetto, rispettandone la dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77.

4. Per la zona D4p si prescrive quanto segue:

A) attuazione degli interventi mediante S.U.E.:


- a) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dalla Tabella Normativa di cui all'ultimo comma;
- b) il S.U.E. dovrà essere integrato con elaborati planivolumetrici atti a descrivere l'inserimento ambientale degli interventi programmati sul territorio;
- c) l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e/o del personale di custodia per una quota massima del 10% della SUL destinata alle attività insediate produttive: un minimo di 120 mq è comunque sempre consentito per ogni azienda produttiva insediata di SUL pari ad almeno 1000 mq, e non deve essere superato un massimo di 200 mq per azienda; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona. Il P.R.G.C. ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 150 mq per ogni azienda insediata;
- d) deve essere garantita la realizzazione di posti auto privati nelle quantità previste all'art. 5, 5° comma delle N.T.A.;
- e) deve essere garantito il mantenimento di una quota di verde privato piantumato con specie arboree e arbustive pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria;
- f) nelle aree confinanti o prospettanti lotti a prevalente destinazione residenziale, per interventi di AE, SE, CO e NI dovrà essere individuata una fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L.R. 56/77, corrispondente ad un arretramento, dai confini delle aree a destinazione prevalentemente residenziale, minimo di 10 metri o di ampiezza necessaria alla realizzazione di una cortina verde secondo le specifiche contenute nell'elaborato P1.2 "Relazione Ambientale".

B) fase transitoria, ovvero in assenza di S.U.E.:

- in via transitoria, in attesa dell'attuazione del piano mediante S.U.E., sono esclusivamente consentite le seguenti opere:
- recinzione a giorno dei fondi con le modalità previste dal Regolamento Edilizio vigente per le aree agricole;
 - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
 - mantenimento delle attività agricole in atto.

5. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

6. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	D4p - Aree industriali e artigianali di nuovo impianto	
Destinazioni d'uso	Principali: p1, p2, p4, p5	
	Compatibili: c1, d2, tr2, tr4, tr7	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III S.U.E.: AE, SE, CO, NI	
Indici urbanistici ed edilizi	Ut: 0,55 mq/mq Uf: -- Rc: 50% H: 12 m (gli impianti tecnologici e di produzione derogano all'altezza) Ip: 10%	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazioni d'uso.</i> Destinazione "p1" esclusa per l'area n° 384. - <i>Modalità di intervento.</i> Gli interventi diretti indicati sono ammessi sugli edifici realizzati in attuazione del S.U.E.; l'area n° 384 si attua con P.I.P. esteso all'intera area urbanistica. - <i>Parametri urbanistici.</i> Per le aree urbanistiche n° 380 e 382 comprese all'interno del P.I.P. "Nordind" approvato (di cui al successivo art. 59), si confermano i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> - Uf: 0,75 mq/mq - Rc: 50% - Sus (superfici destinate alle opere ed attrezzature di cui all'art. 21 della l.R. 56/77): 0,4 mq/mq della Sf per destinazioni principali e comunque non inferiore al 20% della St - Sus (superfici destinate alle opere ed attrezzature di cui all'art. 21 della L.R. 56/77): 1 mq/mq della superficie utile lorda per destinazioni compatibili. - <i>Varie.</i> Area n° 384: in sede di progettazione del P.I.P. sarà necessario predisporre un unico accesso dalla SS 31bis, formare un viale alberato sull'area a servizi posta a margine della strada statale e realizzare il parcheggio in prossimità del campo sportivo. Il SUE dovrà prevedere la realizzazione di un congruo accesso all'area agricola EE/ri n. 904 	

Art. 39 Prescrizioni per le aree industriali di nuovo impianto per attività specifiche: cementificio – D5p

1. Le aree comprese nelle zone urbanistiche D5p riguardano parti del territorio completamente libere poste in prossimità degli impianti e delle strutture dei cementifici. Il P.R.G.C. destina tale area ad espansione delle attività specifiche in atto. Anche in questo caso le finalità e le modalità di intervento sono analoghe a quelle della D4p se non per la specializzazione della destinazione d'uso attribuita alla presente zona, similmente a quanto già previsto per la zona B2p. Anche in questo caso si accomuna all'intervento strutturale il reperimento di standard pubblici necessari ad autoequilibrare la domanda e l'offerta di standard per il territorio compreso tra la ferrovia e la SS 31bis.

2. Le aree comprese nella zona D5p riguardano parti del territorio ineditato. Gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona sono attuati mediante P.E.C. ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77.

3. Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (Tavv. P2.3). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici ed a nuove sedi viarie che lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare per quanto riguarda la localizzazione e la dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente e/o assoggettata ad uso pubblico al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso in cui l'area per servizi pubblici indicata in cartografia di progetto risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'art. 21 della L.R. 56/77.

4. Per la zona D5p si prescrive quanto segue:

A) attuazione degli interventi mediante S.U.E.:

- a) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dalla Tabella Normativa di cui all'ultimo comma;
- b) il S.U.E. dovrà essere integrato con elaborati planivolumetrici atti a descrivere l'inserimento ambientale degli interventi programmati sul territorio e quant'altro risponda alle esigenze di legge per la specifica attività insediabile;
- c) l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e/o del personale di custodia per una quota massima del 10% della SUL destinata alle attività insediate produttive: un minimo di 120 mq è comunque sempre consentito per ogni azienda produttiva insediata di SUL pari ad almeno 5.000 mq e non deve essere superato un massimo di 200 mq per azienda; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona;
- d) deve essere garantita la realizzazione di posti auto privati nelle quantità previste all'art. 5, 5° comma delle N.T.A.;
- e) deve essere garantito il mantenimento di una quota di verde privato piantumato con specie arboree e arbustive pari ad almeno il 10% della superficie fondiaria;
- f) il P.E.C. è finalizzato alla contestuale e proporzionale azione di qualificazione lungo la strada SS 31bis in corrispondenza delle aree a servizi indicati sulle tavole di progetto. L'area dovrà risultare sistemata in prevalenza a verde provvedendo a costituire una cortina alberata funzionale alla formazione di un tratto di pista ciclabile; nell'ambito della fascia a servizi collocata in prossimità (aree n° 533, 532, 541), gli interventi dovranno altresì programmare interventi per la razionalizzazione degli accessi veicolari e dei parcheggi per i mezzi pesanti di servizio alle attrezzature produttive. Gli spazi non destinati a parcheggio dovranno essere oggetto di piantumazione intensiva, provvedendo a creare barriere visive per un migliore inserimento dell'impianto nel paesaggio circostante;
- g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero e l'attività di accatastamento di qualsivoglia materiale per una fascia non inferiore a 100 m dal sedime della SS 31bis. In tutte le altre parti delle

aree urbanistiche è ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;


B) fase transitoria, ovvero in assenza di S.U.E.:

in via transitoria, in attesa dell'attuazione del piano mediante S.U.E., sono esclusivamente consentite le seguenti opere:

- recinzione a giorno dei fondi con le modalità previste dal Regolamento Edilizio vigente per le aree agricole;
- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
- mantenimento delle attività agricole in atto.

5. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

6. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

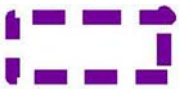
Zona urbanistica	D5p - Aree industriali di nuovo impianto per attività specifiche: cementificio	
Destinazioni d'uso	Principali: vedi "prescrizioni particolari"	
	Compatibili: vedi "prescrizioni particolari"	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, AE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II S.U.E.: AE, CO, NI	
Indici urbanistici ed edilizi	Ut: 1,00 mq/mq If: -- Rc: 50% H: 12 m (gli impianti tecnologici e di produzione derogano all'altezza)	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Destinazione d'uso.</i> Ampliamento delle attività presenti sulle aree B2p. - <i>Modalità d'intervento.</i> Gli interventi diretti indicati sono ammessi sugli edifici realizzati in attuazione del S.U.E.. - <i>Reperimento degli standard.</i> Il S.U.E. reperisce i servizi mediante cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico delle aree indicate in cartografia per la completa attuazione delle indicazioni di Piano. Nella stessa sede dovrà essere concordato il programma di attività, proporzionali all'intervento, per la riqualificazione delle aree cedute e/o assoggettate lungo il bordo stradale. - Nell'ambito delle soprarichiamate attività si specifica quella della messa a dimora di opportuna alberatura lungo la SS 31bis a mascheramento degli impianti industriali. - Verifica del rispetto delle leggi ambientali in relazioni al tipo e dimensione delle nuove attività che potranno essere insediate. 	

Art. 40 Prescrizioni per le aree per la realizzazione di opere di mitigazione pertinenti ad attività produttive – AMP

1. Con la dizione “Aree per la realizzazione di opere di mitigazione pertinenti ad attività produttive” il P.R.G.C. ha individuato le aree destinate alla realizzazione delle opere di mitigazione e OO.UU. pertinenti alla centrale elettrica a ciclo combinato in progetto nell’area posta sul territorio del Comune di Livorno Ferraris, in conformità al Decreto MAP del 11 maggio 2004 n. 55/07/2004 e al Decreto MAP del 27 maggio 2004 n. 55/03/2004 RT e s.m.i..

2. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle presenti norme, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

3. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d’uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	AMP - Aree per la realizzazione di opere di mitigazione pertinenti ad attività produttive	
Destinazioni d’uso	Principali: vedi “prescrizioni particolari”	
	Compatibili: vedi “prescrizioni particolari”	
Tipi di intervento	vedi “prescrizioni particolari”	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: vedi “prescrizioni particolari” Permesso convenzionato o S.U.E.: vedi “prescrizioni particolari”	
Indici urbanistici ed edilizi	If: vedi “prescrizioni particolari” Rc: vedi “prescrizioni particolari” H: vedi “prescrizioni particolari”	
Prescrizioni particolari	- Nelle aree sono ammesse tutte le opere necessarie al raggiungimento delle finalità di mitigazione richiesta nella competente sede per la realizzazione della centrale elettrica di cui al Decreto MAP del 11 maggio 2004 n. 55/07 e al Decreto MAP del 27 maggio 2004 n. 55/03/2004 RT e s.m.i.	

Art. 41 Prescrizioni per le aree terziarie e commerciali esistenti – B1tc

1. Le aree comprese nella zona B1tc riguardano parti del territorio in cui risultano insediate attività economiche (terziarie, commerciali, culturali, per lo spettacolo, ricettive) confermate dal P.R.G.C. e che richiedono tipologie edilizie anche diverse da quelle residenziali.

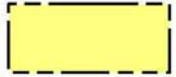
2. Le attività principali della zona a carattere commerciale per la vendita al dettaglio, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nei “Criteri commerciali” approvati autonomamente dal Comune (in coerenza con la L.R. 28/99 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte”) fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore.

3. Per la zona B1tc si prescrive quanto segue:

- a) indice di utilizzazione fondiaria e rapporto di copertura non superiore a quello indicato nella Tabella normativa dell'ultimo comma, ovvero a quello esistente alla data di adozione del P.R.G.C. qualora quest'ultimo risulti maggiore;
- b) l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e/o del personale di custodia nei limiti degli indici di zona in un massimo di 120 mq di SUL per ogni attività economica o terziaria insediata, purchè la SUL complessiva a destinata a residenza non superi il 25% della capacità insediativi complessiva dell'area urbanistica;
- c) le attività proprie della zona a carattere commerciale per la vendita al dettaglio, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nei "Criteri commerciali" approvati autonomamente dal Comune (in coerenza con la L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte"); l'attuazione è quindi subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 6, lett. B, fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore;
- d) i parcheggi pubblici sono da reperire con specifiche modalità nei seguenti casi:
1. interventi di ampliamento edilizio (AE – con o senza contestuale SE) di SUL superiore a mq 100, di sostituzione edilizia (SE) con cambi di destinazione d'uso, ristrutturazione urbanistica (RU) e completamento (CO): è richiesto il reperimento di aree a standard pari a 80% della SUL in progetto, di cui la metà (pari al 40% della SUL) in loco per parcheggi, mentre per la restante quota è facoltà del Comune consentirne la monetizzazione. E' sempre ammesso il ricorso all'assoggettamento ad uso pubblico;
- e) deve essere garantita la realizzazione di parcheggi privati nelle quantità previste all'art. 5, 5° comma delle N.T.A. nei casi di nuova costruzione ed in quelli specificati dalla Tabella Normativa.

4. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

5. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	B1tc - Aree terziarie e commerciali esistenti	
Destinazioni d'uso	Principali: c1, c2, d1, d2, tr1, tr2	
	Compatibili: p2, p4, p5, tr3, tr4, tr5, tr6	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE, RU	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE Permesso convenzionato o S.U.E.: CO, SE, RU	
Indici urbanistici ed edilizi	Uf: 1 mq/mq; per l'area n. 137 Uf = 0,5 mq/mq Rc: 70%; per l'area n. 300 Rc = 100% H: 15 m Ip: 20%	

Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - Gli interventi sono subordinati a Permesso convenzionato nei casi in cui: è richiesto il reperimento di parcheggi (comma 3, lett. d. p.to 2 del presente articolo) e con interventi di CO e SE. Il ricorso al S.U.E. è obbligatorio in caso di RU. - L'applicazione del parametro "Ip" è vincolante per interventi di CO, SE, RU. - Il reperimento di posti auto è obbligatorio per interventi di RE su interi edifici con cambio di destinazione d'uso, e per gli interventi di AE, CO, SE, NI, RU riferiti alle SUL in progetto. In questi casi è richiesta la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera. - Area n.137: per interventi RU, SE, CO si deve realizzare una superficie a verde del 10% dell'area libera e la messa a dimora di piante verso il Parco del Po qualora non a confine con sottozone B1p/in.
---------------------------------	---

Art. 42 Prescrizioni per le aree destinate alla distribuzione di carburanti – IC

1. Le aree comprese nella zona urbanistica IC riguardano parti del territorio dove sono attualmente insediati impianti per la distribuzione del carburante e che il P.R.G.C., anche in applicazione delle leggi di settore vigenti, intende confermare, consentendo i successivi adeguamenti fisico-funzionali per le attività già presenti.

2. Le aree sono individuate in conformità con le disposizioni legislative di settore ed in particolare alle "Disposizioni attuative dell'art. 2 della L.R. 14/2004", Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005 a cui si rimanda per la progettazione degli interventi di ampliamento o potenziamento.

3. Per la zona IC si prescrive quanto segue:

- a) oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante (sottocategoria c3 del precedente art. 10) sono ammesse, a corollario delle stesse, attività accessorie riconducibili alle seguenti: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio al dettaglio di prodotti di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali e tabacchi e generi di primo comforto (bar, snake, tavola calda, etc.) e quant'altro indicato dalle leggi di settore. Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda inoltre alle disposizioni contenute al precedente art. 6, lett. B;
- b) il rapporto di copertura degli edifici (comprensivo di tettoie o pensiline con profondità superiore a 1,50 m) non deve superare il valore indicato nella Tabella Normativa allegata all'ultimo comma;
- c) la capacità edificatoria e l'altezza massima dei manufatti deve essere mantenuta all'interno di quanto stabilito dalla Tabella Normativa;
- d) le distanze dalle strade dei manufatti e fabbricati strettamente connessi agli impianti di erogazione dei carburanti dovranno rispettare una distanza minima di 10 m dal ciglio stradale, gli altri dovranno rispettare le disposizioni contenute nei successivi artt. 53 e 54 delle N.T.A.;
- e) è facoltà della pubblica Amministrazione richiedere la predisposizione di elaborati tecnici in grado di simulare l'inserimento dei nuovi interventi nel paesaggio circostante e richiedere modifiche ai materiali ed al progetto per un migliore inserimento ambientale dei manufatti.

4. Al di fuori delle aree appositamente previste dal P.R.G.C. per gli impianti di distribuzione del carburante, è consentita la localizzazione di tali attrezzature in altre zone urbanistiche alle seguenti condizioni:


- a) nelle zone "S" limitatamente alle aree poste lungo la viabilità principale (strade di tipo C e loro prosecuzioni in ambito urbano);
- b) all'esterno del perimetro del centro abitato, nella fascia di rispetto delle strade di tipo C ai sensi del Codice della strada.

In entrambi i casi devono essere rispettate le seguenti distanze:

- per gli accessi veicolari si rimanda alle prescrizioni definite dalle leggi di settore (Nuovo Codice della Strada, ecc.);
- per i manufatti edilizi:
 - m 6,00 dai confini;
 - m 10,00 dai cigli stradali.

5. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

6. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.


Zona urbanistica	IC - Aree destinate alla distribuzione di carburanti	
Destinazioni d'uso	Principali: c3	
	Compatibili: tr2, tr3, tr8	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, CO, SE Permesso convenzionato: vedi "Prescrizioni particolari"	
Indici urbanistici ed edilizi	Uf: 0,2 mq/mq; Rc: 30%; H: per edifici ad 1 p.f.t. max. 5 m; per edifici a 2 p.f.t. max 7 m Tettoie: max. 6 m Ip: --	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - Gli interventi sono subordinati a permesso convenzionato qualora l'applicazione delle norme sul commercio richiedano il reperimento di parcheggio pubblico per le attività commerciali da insediare. - L'obbligo di reperire posti auto è obbligatorio per interventi su interi edifici di RE con cambio di destinazione d'uso, e per gli interventi di AE, CO, SE riferiti alle SUL in progetto. In questi casi è richiesta la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera. 	

Art. 43 Prescrizioni per le aree destinate ad impianti per la produzione di energia elettrica ed attività connesse – CE

1. Le aree comprese nella zona urbanistica CE riguardano parti del territorio dove sono attualmente insediati centrali per la produzione di energia elettrica: in particolare ricadono all'interno di essa l'area di pertinenza della "Centrale Enrico Fermi" (collocata sulle sponde del Po) e l'area di pertinenza della "Centrale Galileo Ferrarsi" a ciclo combinato (collocata in località Leri Cavour).





2. Il P.R.G.C. prende atto delle infrastrutture esistenti riconoscendo la possibilità di ogni intervento per il mantenimento funzionale delle attività in atto e di trasformazione tecnologica nel rispetto delle normative sull'ambiente (L.R. 40/98), degli studi e delle procedure da esse previste.

3. Nella **Tabella normativa** sottoriportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	CE - Aree destinate ad impianti per la produzione di energia elettrica ed attività connesse	
Destinazioni d'uso	Principali: tr7	
	Compatibili: --	
Tipi di intervento	Vedi "Prescrizioni particolari"	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: vedi "Prescrizioni particolari" Permesso convenzionato o S.U.E.: vedi "Prescrizioni particolari"	
Indici urbanistici ed edilizi	Vedi "Prescrizioni Particolari"	
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - Sull'area urbanistica CE n° 379 377 e 378 rimangono prevalenti le disposizioni di cui alla scheda di "Area 112 U3" del PdA" - Sono consentiti tutti gli interventi necessari per la manutenzione, adeguamento tecnologico e l'eventuale riconversione degli impianti a differenti processi di produzione. - Le modalità di intervento sono subordinate al rispetto delle disposizioni stabilite dalla L.R. 40/98. Nel caso di riconversione degli impianti ad altre tecnologie di produzione energetica, l'intervento è da assoggettare alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale. - Particolare attenzione deve essere posta alla salvaguardia naturalistica degli stagni di origine antropica della Centrale Galileo Ferraris al fine di tutelare l'abitat dalla fauna selvatica presente. 	

Art. 44 Prescrizioni per le aree destinate ad attività di interesse collettivo – TP/c, TP/e, TP/f e TP/s

1. Le aree comprese nella zona urbanistica TP riguardano parti del territorio occupate da fabbricati e strutture volte ad attività di interesse collettivo, effettuate da soggetti pubblici o equiparabili, da privati e da enti e che il P.R.G.C. intende confermare. A seconda della tipologia di attività di interesse collettivo si individuano le seguenti sottozone:

Sottozona urbanistica	Simbologia
TP/c - Aree per attrezzature per la collettività e l'ospitalità	
TP/e - Aree per attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici e cimiteriali	
TP/f - Aree per attrezzature riservate alle funzioni ferroviarie in attività	
TP/s - Aree per attrezzature sportive	

2. Su tali aree il P.R.G.C. individua le destinazioni d'uso specifiche di interesse collettivo che non rientrano tra quelle classificabili come standard di livello comunale o di interesse generale.

3. In particolare, fatto salvo il rispetto di quanto previsto ai successivi TITOLI V, VI e VII, valgono le seguenti regole:

- 1) nelle aree del tipo TP/c sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività indicata (tr5), integrabili con le destinazioni d1 e d2; per quelle poste all'interno del perimetro I.U.A. le attività consentite sono quelle previste dall'art. 26 con esclusione della residenza privata e pubblica (r). Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:
 - tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO;
 - modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III; Permesso Convenzionato per AE, SE, CO; S.U.E. (P.d.R.) nei casi indicati sulle tavole di Progetto per interventi di recupero funzionale delle strutture abbandonate dalle originarie funzioni;
 - SUL, RC: max pari all'esistente, incrementabile del 20%; l'incremento non è applicabile ai fabbricati compresi all'interno dell'I.U.A. oggetto dei vincoli di cui al successivo art. 49;
 - altezza massima: esistente;
 - prescrizioni particolari: si richiamano le prescrizioni di cui al precedente art. 26 per le aree ricadenti nella zona I.U.A. e le limitazioni agli interventi di cui al successivo Titolo VI. Si richiede il reperimento di parcheggi privati nelle quantità previste dall'art. 5, comma 5 per gli interventi di AE, SE, CO effettuati su edifici posti all'esterno dell'I.U.A., con le modalità previste al successivo art. 47;
- 2) nelle aree di tipo TP/e sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata (tr7). Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:
 - tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO;
 - modalità di intervento: intervento diretto;
 - volume, RC: in merito alle necessità funzionali di erogazione del servizio;
 - altezza massima: 2 p.f.t. (7 m); possono derogare gli impianti tecnologici;
- 3) nelle aree del tipo TP/f e negli edifici in esse compresi sono consentite tutte le attività proprie del servizio ferroviario (tr2, tr7, c2), sia per quanto riguarda le attrezzature tecniche e tecnologiche sia per quanto riguarda gli edifici per servizi nonché per l'erogazione di servizi ai passeggeri (bar, ristorante, edicole, negozi, parcheggio, etc.). L'utilizzazione di tali aree è disciplinata dalle specifiche leggi del settore;
- 4) nelle aree di tipo TP/s sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata (tr6), caratterizzata da attrezzature sportive per il tempo libero e il gioco al coperto e all'aperto, comprensive di piazzole, parcheggi, strutture di servizio e pubblici esercizi.

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:

- tipi d'intervento: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO;
- modalità di intervento: intervento diretto per MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III; Permesso Convenzionato per AE, SE, CO;
- SUL, RC: max pari all'esistente, incrementabile del 20%. Per il "Circolo Sportivo Buzzi" è comunque ammesso un incremento max di 500 mq;
- altezza massima: 1 p.f.t. (5 m); palestre e campi al coperto: max. 10 m;
- prescrizioni particolari: si richiede il reperimento di parcheggi privati nelle quantità previste dall'art. 5, comma 5 per gli interventi di AE, SE, CO con le modalità previste al successivo art. 47.

4. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 45 Prescrizioni per le aree agricole – EE, EE/sa, EE/le, EE/sap, EE/ri, EE/gr, EE/ca, EE/at, EE/p, EE/c

1. Il P.R.G.C. classifica come zona urbanistica di tipo "EE" quelle parti del territorio comunale a prevalente destinazione agricola poste all'esterno dell'ambito urbano ed al suo margine.







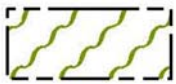
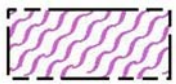
2. Su tale parte del territorio sono consentite le attività e le opere destinate all'esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio. E' altresì consentito, nei casi ed alle condizioni disciplinari delle seguenti norme, il permanere di singoli insediamenti non agricoli, che non rechino danno all'attività agricola prevalente. Ai sensi del D.P.R. 120 del 12/03/2003 sono vietate la reintroduzione, l'introduzione ed il ripopolamento in natura di specie e popolazioni non autoctone.

3. In tal proposito tutti gli elementi di strutturazione storica del paesaggio agricolo (come ad esempio muri controterra e di recinzione in pietra, bealere, filari alberati, strade "bianche" interpoderali, costruzioni di servizio alle pratiche agricole) devono essere oggetto di particolari accorgimenti di salvaguardia.

4. Tutto ciò premesso le disposizioni che seguono ai rispettivi punti regolano distintamente:

- A) la nuova edificazione di:
- A.1 unità abitative;
 - A.2 fabbricati destinati al ricovero del bestiame;
 - A.3 altri fabbricati o strutture tecniche di servizio all'esercizio dell'agricoltura della singola azienda;
 - A.4 strutture per l'allevamento intensivo del bestiame, impianti e strutture tecniche di servizio all'agricoltura di tipo intensivo;
- B) il patrimonio edilizio esistente:
- B.1 gli interventi ammessi;
 - B.2 i mutamenti di destinazione ammessi;
- C) le prescrizioni particolari per le sottozone di cui alla seguente tabella:

Riferimento normativo	Sottozona urbanistica	Simbologia
-----------------------	-----------------------	------------

C.1, comma 16	EE/sa – Aree agricole di salvaguardia ambientale	
C.2, comma 17	EE/le - Aree agricole con limitazioni all'edificabilità	
C.3, comma 18	EE/sap - Aree agricole di salvaguardia ambientale della fascia fluviale del Po	
C.4, comma 19	EE/ri - Aree agricole di rinaturalizzazione	
C.5, comma 20	EE/gr - Sistema insediativo delle Grange	
C.6, comma 21	EE/ca - Sistema insediativo delle cascine	
C.7, comma 22	EE/at - Aree agricole attigue all'abitato	
C.8, comma 23	EE/p - Aree produttive in ambito improprio	

Ad ogni sottozona sono applicabili le prescrizioni di cui alle lettere A e B (commi dall'1 al 15), fatte salve le norme specifiche contenute in ogni singola sottozona (commi dal 16 al 24) e quanto indicato al comma 25.

5. Presupposto per il rilascio delle D.I.A. e del permesso di costruire ad effettuare gli interventi nella zona "EE" e relative sottozone, eccezione fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti norme, è la dimostrazione dell'esistenza di un'azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la risicoltura, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, e le attività connesse.

6. Il rilascio dei permessi di costruire per effettuare gli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nelle aree dell'ambito normativo "EE", è subordinato alla produzione da parte dell'interessato di un atto trascritto recante:

- l'obbligo al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola o agrituristica ai sensi delle vigenti leggi;
- l'indicazione delle colture in atto, e di quelle documentate in progetto cui è rapportata l'indice di densità fondiaria;
- le penali, diverse dalle sanzioni di legge, cui il concessionario si obbliga in caso di inosservanza degli impegni assunti;
- il vincolo delle aree non contigue e di quelle in proprietà di terzi asservite per il raggiungimento dell'indice di densità fondiaria.

7. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che, in sede di D.I.A. o Permesso di Costruire, sono vincolati per l'esecuzione degli interventi edilizi di cui alle lettere A1, A2, A3, A4; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di Permesso di Costruire.

8. Per tutti i tipi di intervento ammessi nelle aree agricole "EE" è prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni formali e tipologico costruttive:

- uso di tipologie edilizie, costruttive e di materiali riconducibili alla tradizione rurale locale;
- è vietata la tipologia cosiddetta "a pilotis" in quanto estranea ai caratteri edilizi tradizionali;
- è vietato l'uso di "finestrature continue". I serramenti dovranno essere in legno o con altro materiale con finitura analoga; sono vietate le tapparelle ad avvolgibile. E' vietato l'uso di vetri a specchio;
- le inferriate sono consentite nella misura in cui ripropongono disegni e materiali ricorrenti negli insediamenti di impianto originario;
- gli eventuali balconi o terrazzi dovranno essere realizzati con impalcati e parapetti di semplice forma e disegno in legno o ferro riconducibili alla tradizione insediativa locale;
- è vietata la copertura a tetto piano. La struttura del tetto ed il relativo manto di copertura così come le pareti esterne dovranno ricondursi ad elementi e materiali riconducibili alla tradizione insediativa locale.

9. E' inibita la nuova costruzione dei fabbricati di cui alla precedente lettera A1), A2) e A4) del comma 4, per le aree agricole ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato (ai sensi del D.L. 285/92). Per queste aree sono ammesse solo le attività strettamente inerenti alla coltivazione del fondo, di bonifica agraria o di miglioramenti fondiari.

10. A.1 - La nuova edificazione di unità abitative

E' consentita la nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione di edifici, o parti di essi, destinati all'abitazione, nel rispetto delle disposizioni che seguono. Il Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente comma è rilasciato ai soggetti elencati nel terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., così modificata dalla legge regionale 6/12/1984 n. 61.

E' prescritto il rispetto degli indici di densità fondiaria di cui al comma 12 dell'art. 25 L.R. 56/77, ovvero:

- 0,06 mc/mq per terreni a colture protette in serre fisse;
- 0,05 mc/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- 0,03 mc/mq per terreni a colture legnose specializzate;
- 0,02 mc/mq per terreni a seminativo ed a prato;
- 0,01 mc/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole;
- 0,001 mc/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo.

Non valgono, ai fini dell'indice di cui dianzi, i terreni incolti ed abbandonati. E' ammessa, ai fini anzidetti, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ed anche siti in Comuni contermini entro il raggio di 2 chilometri dal centro aziendale in cui si vuole realizzare l'edificazione; qualora l'azienda risulti composta da appezzamenti in affitto questi possono essere conteggiati per il fine di cui sopra a condizione che risultino soddisfatte contestualmente le seguenti condizioni: sia prodotto un contratto di affitto debitamente registrato della durata minima di 10 anni, sia prodotta formale autorizzazione della proprietà all'apposizione del vincolo sui propri terreni ai sensi dei commi 19 e 20 dell'art. 25 della L.R. 56/77.

Gli interventi di cui alla lettera A1, comma 4 del presente articolo sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: 5 m;
- b) distanza minima dai fabbricati destinati ad allevamento intensivo del bestiame e dagli impianti per il trattamento del riso: 50 m;
- c) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti allo stesso proprietario: 10 m;
- d) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti a terzi: 20 m;
- e) distanza minima dagli altri fabbricati: 10 m; è ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati diversi dalle stalle e dai ricoveri di animali; è fatto salvo il disposto al successivo comma 11, lett. c);
- f) altezza massima: 7.50 m;
- g) indice fondiario corrispondente a quanto occorre purché siano sempre rispettati i parametri di densità fondiaria per ogni singola azienda;
- h) rapporto massimo di copertura sul lotto di pertinenza: 25 %;

- i) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia (con riferimento al successivo art. 54 delle N.T.A.).

Il computo del volume realizzabile deve essere effettuato tenendo conto degli edifici esistenti ed attribuendo agli stessi il relativo indice fondiario di copertura o di utilizzazione fondiaria (mq/mq) previsto dalle presenti norme, indice di cui deve essere dimostrato il rispetto.

Il permesso ad eseguire gli interventi di cui al presente comma può essere rilasciato solo ove sia dimostrata la necessità dell'intervento, attraverso la produzione di documentazione idonea a provare l'esistenza delle seguenti condizioni minime:

- 1) presenza di un'azienda agricola ai sensi del precedente comma 6 del medesimo articolo; la documentazione allegata all'istanza deve elencare dettagliatamente i beni immobili e mobili di cui l'azienda si compone, precisando per gli immobili la loro dimensione e funzione, e per quelli mobili la loro funzione, nonché i caratteri delle colture in essere;
- 2) esistenza di una quantità di terreni coltivati o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo al numero di "giornate lavorative" annue, dovuto ai sensi del comma successivo;
- 3) assenza, nell'area di cui appare razionale collocare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all'abitazione in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, relativamente ai quali non sia assunto l'obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, ad uso agrituristico ove recuperabili a tale scopo.

Entro i limiti e nel rispetto delle prescrizioni stabilite dai precedenti commi è consentita l'utilizzazione per attività agrituristiche dei locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati nel fondo, nonché dell'edificio o parti di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

11. A.2 - La nuova edificazione di fabbricati per il ricovero del bestiame

E' consentita la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame il cui allevamento rientri nell'ambito dell'attività aziendale agricola.

Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame che:

- 1) dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con le attività di allevamento e di coltivazione del fondo, per ogni 340 chilogrammi di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti in un anno da computare secondo le modalità di calcolo stabilite alla tabella 6 dell'allegato 5 al D.lgs. 18/08/2000, n° 258. Gli allevamenti di bestiame che eccedono tale limite sono considerati allevamenti intensivi e sottoposti a normativa specifica di cui al successivo comma 13;
- 2) dimostrino la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria;
- 3) l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto, con la specificazione delle modalità e delle tempistiche a ciò necessarie.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto, nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme. In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.

Le domande dirette ad ottenere permessi di costruire o D.I.A. relative agli allevamenti indicati nel presente comma, devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni messi a disposizione dell'allevamento, distintamente indicati a secondo del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti.

Gli allevamenti di cui al presente comma conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento del bestiame sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima dei confini di proprietà: 10 m;
- b) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: 10 m;
- c) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: 30 m; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di 10 m nel caso sia prodotto atto di assenso trascritto rilasciato dai terzi proprietari, od aventi comunque idoneo titolo sull'edificio residenziale;
- d) altezza massima: 4.5 m;
- e) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,25 mq/mq;
- f) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia;
- g) atto di vincolo richiamato nel presente articolo.

I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui al presente comma possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.

Nella realizzazione di tali edifici è ammesso l'uso di strutture prefabbricate purchè le finiture esterne risultino compatibili con le disposizioni del precedente comma 8.

12. A.3 - La nuova edificazione di altri fabbricati o strutture tecniche di servizio all'esercizio dell'agricoltura della singola azienda.

E' consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero o la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati di cui al precedente comma, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima ai confini di proprietà: 5 m;
- b) distanza minima degli altri fabbricati: 10 m; è ammessa l'edificazione in aderenza;
- c) altezza massima: 6 m;
- d) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,25 mq/mq;
- e) distanza minima dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia.

La limitazione di cui alla precedente lettera c) non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.

I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui al presente comma possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata dalla Commissione Edilizia, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento, delle strutture analoghe già presenti nell'azienda e della dimostrazione della effettiva necessità di altre superfici edificate coperte da verificarsi sulla base dell'elenco dettagliato di beni immobili e mobili di cui l'azienda agricola si compone.

13. A.4 - La nuova edificazione di strutture per l'allevamento intensivo del bestiame, impianti e strutture tecniche di servizio all'agricoltura eccedenti le condizioni di cui al comma 12

Sono considerati "allevamenti intensivi" gli allevamenti che non rientrano nei limiti stabiliti al precedente comma 12; rientrano in questo gruppo i magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti da più aziende agricole.

Questi impianti sono subordinati alla presenza od alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, ivi compresi gli impianti idonei ad evitare forme di inquinamento.

L'edificazione dei fabbricati di cui al presente punto è soggetta alle seguenti prescrizioni e limitazioni:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: 10 m;
- b) distanza minima per l'alloggio per la custodia e/o del proprietario: 20 m;

- c) indice fondiario di copertura sul lotto: 0,5 mq/mq;
- d) altezza massima: 7,50 m;
- e) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalla normativa nazionale e regionale in materia;
- f) distanza minima da alloggi diversi a quelli di cui al pto b): 300 m.

La limitazione di cui alla precedente lettera d) non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.

E' ammessa l'edificazione di un alloggio per custode e/o per la proprietà nella misura massima di 200 mq di SUL e sito ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a 5 m.

I permessi di costruire e le D.I.A. inerenti ai fabbricati di cui alla presente comma possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate previa presentazione di assenso notarile da parte del proprietario.

L'esercizio degli allevamenti di cui al presente articolo e lo smaltimento dei rifiuti dovranno rispettare le specifiche leggi di settore vigenti al momento della richiesta dell'intervento.

14. B.1 - Il patrimonio edilizio esistente: gli interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, siano essi destinati o meno alla residenza agricola, gli interventi di MS, RS, RT, RE sui singoli edifici esistenti nonché ulteriori 25 mq di SUL "una tantum" per miglioramenti igienico sanitari; sono altresì ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione. Questi interventi sono consentiti ai proprietari ed agli altri aventi titolo, indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo.

Qualora siano provati lo stato di abbandono degli edifici rispetto all'attività agricola, nonché la circostanza che i medesimi non sono più necessari alle esigenze delle aziende agricole contermini, gli interventi edilizi elencati al paragrafo precedente sono consentiti anche quando la destinazione finale dell'edificio non sia legata all'attività agricola convertendo la destinazione d'uso verso la residenza in applicazione della L.R. 9/03, qualora sussistano i requisiti di applicabilità della stessa. Tale disposizione è applicabile soltanto agli edifici che, per i loro caratteri, risultano essere immobili già abitativi e/o contigui e di stretta pertinenza a quello di tipologia residenziale; rimangono confermate le limitazioni di destinazione d'uso e di intervento conseguenti ai rischi idrogeologici per i fabbricati ricadenti in classe geologica IIIa.

E' comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona, privilegiando le funzioni residenziali e ricettive o ad esse connesse in grado di qualificare sotto il profilo della fruizione turistica il territorio comunale.

Nelle aree di tipo "EE" sono altresì consentite le aggiunte di strutture tecniche necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici negli edifici esistenti destinati all'azienda agricola degli agricoltori, ancorché non sia possibile il rispetto dei limiti di densità e di utilizzazione fondiaria stabilite dal presente P.R.G.C. Il relativo permesso di costruire o D.I.A. può essere rilasciato ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

15. B.2 - Il patrimonio edilizio esistente: i mutamenti di destinazione ammessi.

E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili insistenti nelle aree degli ambiti normativi EE, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni. Nei casi di cui al paragrafo precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun permesso di costruire; rimangono confermate le limitazioni di destinazione d'uso e di intervento conseguenti ai rischi idrogeologici per i fabbricati ricadenti in classe geologica IIIa.

Nel caso di abbandono dell'attività agricola è consentito il recupero funzionale dei rustici a fini abitativi ai sensi della L.R. 9/03, qualora sussistano i requisiti di applicabilità della stessa e di quanto indicato al precedente comma 14.

In presenza delle opere di urbanizzazione primaria o di loro contestuale realizzazione con gli interventi di recupero funzionale dei fabbricati esistenti, sono altresì ammessi cambi di destinazione d'uso volti al

turistico-ricettivo. Con attività agricole in atto è sempre ammesso il riuso a fini agrituristici dei fabbricati esistenti.

16. C.1 - Area agricola: sottozona EE/sa – Area agricola di salvaguardia ambientale.

All'interno della zona agricola EE sono individuate le aree urbanistiche EE/sa (zona agricola di salvaguardia ambientale), che riguardano parti del territorio prevalentemente non edificate ed attualmente utilizzate per attività agricole, forestali o boscate.

Per la presenza di colture speciali o di pregio, parchi, oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, si richiedono particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G.C. in ogni caso conferma.

Per tali sottozone valgono perciò le seguenti prescrizioni:

- a) sugli edifici esistenti ed all'interno dei lotti fondiari di pertinenza di applica quanto definito al comma 10, 11, 12, 13, 14 e 15; diversamente è vietata qualsiasi forma di edificazione anche al servizio dell'attività agricola e forestale. Sono consentite opere che si rendano necessarie ai fini di intervenire sulla stabilità dei versanti o per la realizzazione di opere pubbliche di interesse pubblico, avuto il parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e degli enti competenti;
- b) tali eventuali infrastrutture saranno realizzate nel rispetto delle tecniche costruttive originarie e con l'impiego di materiali locali, o assimilabili nei risultati;
- c) eventuali interventi di sistemazione del suolo dovranno essere attuati con tecniche di ingegneria naturalistica;
- d) la viabilità originale ed il sistema di irrigazione dovranno essere oggetto di interventi atti a mantenerli in efficienza, vietando ogni intervento sul territorio che possa, anche indirettamente, creare compromissioni a tale sistema;
- e) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle EE/sa;
- f) per quanto attiene ai filari e corsi d'acqua si prescrive:
 - il mantenimento dei filari esistenti lungo le viabilità e i corsi d'acqua esistenti;
 - il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva lungo i corsi d'acqua esistenti;
 - la ricostruzione con materiali tradizionali (murature a secco) dei terrazzi laddove demoliti o in cattive condizioni;
 - il recupero ambientale delle aree residue di scavi, terrapieni, margini delle strade e di parcheggi eventualmente presenti in tale sottozona.

L'area EE/sa n. 447, data la sua adiacenza alla zona del "Borgo Leri-Cavour" ed alla Centrale Galileo Ferraris, è preordinata (assieme alle aree EE/ca n. 396 e EE/at n. 388) ad un utilizzo pubblico di ampio respiro, volto, nella valorizzazione e tutela del contesto ambientale nel quale si inserisce, ad essere sede di interventi di interesse generale di livello sovra comunale in grado di cogliere opportunità anche nell'ambito di politiche energetiche, volte all'utilizzo di energie rinnovabili, ricercando un giusto equilibrio con gli aspetti di interesse storico, culturale, naturalistico e paesaggistico, espressi dal territorio circostante.

17. C.2 - Area agricola: sottozona EE/le – Area agricola con limitazioni all'edificabilità.

Tali porzioni di area agricola sono potenzialmente interessate da tracciati infrastrutturali programmati da Enti sovracomunali o dalle previsioni di P.R.G.C.. In tal caso è sospesa l'ammissibilità di realizzare nuovi fabbricati, fermo restando il diritto a trasferire in altre aree agricole le capacità edificatorie.

La realizzazione dei tracciati infrastrutturali è subordinata alla formazione di una Variante urbanistica al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77, che ne definisca le effettive dimensioni ed il tracciato, fermo restando gli indirizzi funzionali previsti dal P.R.G.C.; in sede di Variante al P.R.G.C. il tracciato dell'infrastruttura dovrà essere indicato come "viabilità in progetto con tracciato prescrittivo".

18. C.3 - Area agricola: sottozona EE/sap – Area agricola di salvaguardia ambientale della fascia fluviale del Po

Tali aree, poste a margine del "Sistema delle Aree Protette della fascia fluviale del Po", sono finalizzate alla valorizzazione del paesaggio agrario e al rispetto dell'ecosistema fluviale e delle aree ed elementi ad

esso connesso, nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Piano d'Area del Parco del Po, approvato con D.C.R. n° 982-4328 del 08/03/1995, in riferimento a quanto riportato all'art. 51 comma 1 lettera c) delle presenti NTA.

Per tali sottozone valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sugli edifici esistenti ed all'interno dei lotti fondiari di pertinenza si applica quanto definito ai commi 14 e 15;
- b) qualora non fosse possibile il riuso di fabbricati esistenti, è ammessa la realizzazione di nuove strutture in deroga a quanto previsto al comma 16, lett. a), che si dovranno configurare come completamenti o articolazioni di insediamenti preesistenti, rispettandone nei contenuti formali le tipologie tradizionali riconoscibili;
- c) l'uso residenziale connesso con le esigenze del coltivatore diretto dovrà essere ricavato, ove possibile, con il recupero ed il riuso degli edifici non più necessari alla conduzione del fondo oppure, in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione;
- d) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE; qualora non fosse possibile localizzarli nel rispetto di quanto previsto al precedente punto b), essi potranno essere trasferiti in altre aree urbanistiche, anche appartenenti a sottozone diverse, tenuto conto di quanto disposto al precedente comma 10;
- e) le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristici dovranno rispettare quanto indicato all'art. 2.5, comma 5 delle Norme del Piano d'Area del Parco del Po, approvato con D.C.R. n° 982-4328 del 08/03/1995;
- f) le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non dovranno alterare o compromettere le trame dei reticoli idrologici e stradali esistenti;
- g) per quanto attiene ai filari e ai corsi d'acqua si rimanda a quanto prescritto al p.to f) del precedente comma 16, precisando che non è possibile la piantumazione di essenze estranee a quelle tradizionalmente presenti.

Per l'area urbanistica EE/sap n. 489, contornata da apposito simbolo grafico, presente sulla tavola P 2.2/5 con coordinate BB24 riconducibile all'ex-discarica di inerti attualmente in disuso, si ammette l'uso agricolo proprio delle aree in cui ricade solo a seguito di intervento di bonifica.

19. C.4 - Area agricola: sottozona EE/ri – Area agricola di rinaturalizzazione

Le aree EE/ri costituiscono ambiti in cui è posto quale obiettivo prioritario anche attraverso l'attivazione di fondi dello Stato o comunitari la rinaturalizzazione, secondo i criteri descritti nell'elaborato P1.2 "Relazione Ambientale", e la creazione di percorsi fruibili ciclopedonali.

In concomitanza degli interventi di rinaturalizzazione il P.R.G.C. promuove quelle soluzioni atte alla formazione di piste o di tratturi a bassa infrastrutturazione utili al raggiungimento dei fondi, in grado di essere fruibili anche come percorsi ciclopedonali.

In tali aree anche in caso di mutazione dell'assetto colturale dei fondi vanno comunque mantenuti gli elementi con particolare valore ecologico quali alberature di alto fusto, filari, vegetazione presente lungo i corsi d'acqua, siepi esistenti.

20. C.5 - Area agricola: sottozona EE/gr – Sistema insediativo delle Grange

Le presenti aree definiscono gli ambiti di pertinenza di ogni singola Grangia. Fermo restando le disposizioni di tutela e salvaguardia di cui ai successivi titoli VI, ogni intervento dovrà essere rispettoso delle seguenti prescrizioni:

- gli interventi edilizi sugli edifici esistenti dovranno rispettare i caratteri tipici riconoscibili e peculiari di ogni Grangia. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere comunque salvaguardati i volumi di impianto storico e la tipologia di facciata e' consentita l'installazione di attrezzature e impianti tecnici per lo svolgimento delle attività agricole, valutando tipologie e inserimento nel contesto dell'intero complesso architettonico;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino più del 30% della volumetria dell'intero complesso edilizio dovranno essere attuati tramite S.U.E.;

- non sono consentiti interventi di nuova costruzione all'interno dei complessi edilizi e per una fascia di 300 metri dalla perimetrazione della zona urbanistica. Il Consiglio Comunale può, con deliberazione motivata, consentire di derogare da detta norma solo nel quadro di un S.U.E. esteso all'intero complesso edilizio e mirato al recupero del medesimo: gli interventi così previsti dovranno essere sottoposti a parere preventivo della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali, secondo le modalità disposte all'art. 40, comma 8 della L.R. 56/77; il S.U.E. dovrà contenere un fotoinserimento, tale da esplicitare le possibili interazioni visive delle nuove edificazioni all'interno del contesto del complesso edilizio esistente;
- è consentito, mediante la redazione di un S.U.E. esteso all'intero complesso, la conversione degli edifici esistenti verso attività ricettive, sportive, congressuali e museali. Il recupero di fienili, stalle e rustici è subordinato all'esaurimento della volumetria disponibile negli edifici principali. Non sono comunque consentiti ampliamenti o nuove costruzioni e gli interventi edilizi dovranno salvaguardare i volumi di impianto storico.

21. C.6 - Area agricola: sottozona EE/ca – Sistema insediativo delle cascine

Per i fabbricati costituenti il sistema delle cascine, con riferimento a quanto contenuto all'allegato "N" della Relazione Illustrativa (Elab. P.1.1), il P.R.G.C. ha proceduto al riconoscimento degli edifici o loro parti che in applicazione dell'art. 24 della L.R. 56/77 risultino di interesse ambientale o documentario (art. 49, comma 1, p.to 2) delle N.T.A.).

Per tutte le cascine classificate come beni culturali ai sensi dell'art. 24 si preclude la realizzazione di nuovi fabbricati se risultano ancora disponibili per l'uso agricolo edifici e strutture accessorie preesistenti; in ogni caso il riutilizzo di manufatti esistenti, il loro ampliamento o la realizzazione di nuovi è subordinato alle prescrizioni di cui al successivo art. 50, comma 1, p.to c). In caso di realizzazione di nuovi fabbricati, gli Uffici Comunali potranno, qualora lo riterranno necessario, richiedere parere preventivo alla Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali, secondo le modalità disposte all'art. 40, comma 8 della L.R. 56/77. Il Permesso di Costruire relativo alla realizzazione di nuovi fabbricati dovrà contenere un fotoinserimento, tale da esplicitare le possibili interazioni visive delle nuove edificazioni all'interno del contesto del complesso edilizio esistente.

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici per l'attività agricola, con l'obbligo di smantellamento qualora questa cessi.

L'area EE/ca n. 396, data la sua adiacenza alla zona del "Borgo Leri-Cavour", è preordinata (assieme alle aree EE/sa n. 447 e EE/at n. 388) ad un utilizzo pubblico di ampio respiro, volto, nella valorizzazione e tutela del contesto ambientale nel quale si inserisce, ad essere sede di interventi di interesse generale di livello sovra comunale in grado di cogliere opportunità anche nell'ambito di politiche energetiche, volte all'utilizzo di energie rinnovabili, ricercando un giusto equilibrio con gli aspetti di interesse storico, culturale, naturalistico e paesaggistico, espressi dal territorio circostante.

22. C.7 - Area agricola: sottozona EE/at – Area agricola attigua all'abitato

Le aree EE/at sono aree agricole attigue all'abitato in cui è inibita la costruzione: sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle contrassegnate EE/at.

Per tali aree, viene escluso l'insediamento dei fabbricati richiamati ai precedenti commi 10-13.

Sugli edifici eventualmente presenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante di Revisione, è consentito quanto prescritto ai precedenti commi 14 e 15 del presente articolo.

L'area EE/at n. 388, data la sua adiacenza alla zona del "Borgo Leri-Cavour", è preordinata (assieme alle aree EE/sa n. 447 e EE/ca n. 396) ad un utilizzo pubblico di ampio respiro, volto, nella valorizzazione e tutela del contesto ambientale nel quale si inserisce, ad essere sede di interventi di interesse generale di livello sovra comunale in grado di cogliere opportunità anche nell'ambito di politiche energetiche, volte all'utilizzo di energie rinnovabili, ricercando un giusto equilibrio con gli aspetti di interesse storico, culturale, naturalistico e paesaggistico, espressi dal territorio circostante.

23. C.8 - Area agricola: sottozona EE/p – Aree produttive in ambito improprio

Il P.R.G.C. riconosce come aree produttive improprie quei fabbricati produttivi e loro pertinenze che per estensione superficiale assumono un aspetto significativo ed “improprio” rispetto all’ambito agricolo in cui risultano collocati.

Per gli edifici compresi all’interno delle aree urbanistiche n° 424, 425 l’assenza di viabilità idonee e l’assenza di attività produttive in atto limitano gli interventi ammessi alla MO e MS.

Per gli edifici compresi all’interno delle restanti aree, sussistendo condizioni di idonea accessibilità veicolare, si ammettono gli interventi di MO, MS, RT RS, RE.I e RE.II, e piccoli incrementi non superiori al 10% della superfici esistente; per gli edifici compresi entro l’area urbanistica n° 802 tali incrementi sono ammessi, in caso di prosecuzione dell’attività già insediata alla data di adozione della Variante Parziale 3, fino al raggiungimento di un indice fondiario di copertura complessivo sul lotto pari a ~~0,25~~ 0,35 mq/mq e previa realizzazione di una macchia arborata verso via San Grato, sul lato nord/nord-est del lotto e realizzazione di una siepe rampicante lungo la recinzione esistente sul lato ovest del lotto, come previsto dal “Permesso di Costruire Convenzionato – per realizzazione di un capannone ed una tettoia in regione San Grato”. Gli interventi di ampliamento sono attuabili a mezzo di Permesso convenzionato per il reperimento di aree per parcheggi e per la razionalizzazione degli accessi veicolari.

L’area urbanistica n°423 è sottoposta ad onere reale ai sensi dell’art. 17 del D.Lgs 5 febbraio 1997, n. 22, a seguito di intervento per la messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale approvato con D.G.C. n. 121 del 09/07/2002 ed eseguito in danno da parte del Comune di Trino. Si precisa, con riferimento al decimo comma del sopraccitato art. 17 che: “Gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale nonché la realizzazione delle eventuali misure di sicurezza costituiscono onere reale sulle aree inquinate di cui ai commi 2 e 3. L’onere reale deve essere indicato nel certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell’art. 18, comma 2 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.”

Per tutte le aree classificate EE/p le destinazioni ammesse sono riconducibili a quelle della zona B1p; in particolare per l’area urbanistica n° 802 anche l’altezza massima dei fabbricati è ricondotta a quella ammessa per la zona B1p, l’ip deve essere almeno pari al 30% e le superfici destinate ad attrezzature di cui all’art 21 della L.R. 56/77 derivanti dagli interventi di ampliamento di cui al “Permesso di Costruire Convenzionato – per realizzazione di un capannone ed una tettoia in regione San Grato” oggetto di Variante semplificata, potranno essere monetizzate; è inoltre sempre consentita la conversione verso fini agricoli, nel rispetto di quanto indicato nei precedenti commi 1-15: in tal caso dovrà essere prevista l’eventuale bonifica delle aree e lo smantellamento di tutte le strutture ed edifici esistenti non riutilizzabili per scopi agricoli.

24. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 46 Prescrizioni per le aree per servizi di livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) – S (SE, SP e relative sottozone)

1. Le aree comprese nella zona urbanistica “S” riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/77. Gli elaborati di progetto distinguono con differente sigla i servizi esistenti (SE) da quelli in progetto (SP) e tra essi si individuano le seguenti sottoclassi in conformità alle disposizioni di legge (art. 21, L.R. 56/77, comma 1, punti 1) 2) e 3)) ed alla funzione prevalente ad esse assegnata:

- S(E-P)/i: aree per l'istruzione;
- S(E-P)/c: aree per attrezzature di interesse comune;
- S(E-P)/v: aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport;
- S(E-P)/p: aree per parcheggi pubblici;
- S(E-P)/u: parco urbano di “San Michele”

2. Il P.R.G.C. assicura globalmente la dotazione di standard richiesta dalla legge applicando le differenti quantità previste dalla L.R. 56/77:

- 25 mq ogni abitante (equivalente a 123 mc);
- 100% della SUL in progetto per gli interventi terziari e commerciali di nuovo impianto e 80% per quelli di ristrutturazione urbanistica o in ambiti di completamento;
- 20% della ST per gli interventi produttivi ed artigianali di nuovo impianto e 10% della SF per quelli di completamento e di riordino/recupero.

Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e dal P.R.G.C., le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano. Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'art. 21 L.R. 56/77. La quota di aree da assoggettare ad uso pubblico è regolata dalle norme di zona e relativi elaborati integrativi.

3. Il reperimento delle aree a servizi in progetto è demandato, in via prioritaria, all'attuazione dei S.U.E. individuati dal P.R.G.C. e, dove previsto, dei permessi convenzionati ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77; di conseguenza si rimanda a quanto puntualmente indicato nelle norme di zona e nelle Schede d'Area nonché al precedente art. 6 per le quantità e modalità di reperimento.

4. Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle aree di tipo S sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate ai sensi delle vigenti leggi in materia.

5. All'interno delle aree urbanistiche del tipo S, le rispettive sottozone contraddistinguono le aree a servizi in relazione all'obiettivo funzionale individuato dal P.R.G.C.:

- a) per le aree S(E-P)/i: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);
- b) per le aree S(E-P)/c: attrezzature di interesse generale come: culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, commerciali pubbliche (quali mercati, mense aziendali, spacci, ecc.), per lo spettacolo;
- c) per le aree S(E-P)/v: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti;
- d) per le aree S(E-P)/p: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico;
- e) per le aree S(E-P)/u: aree da destinare a parco urbano "San Michele".

Le aree S(E-P) al servizio delle zone produttive/artigianali, terziarie/commerciali, possono inoltre accogliere specifiche attrezzature pubbliche o private al servizio dei suddetti insediamenti.

6. I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti a), b), c), d) sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte che non dovranno comunque incidere sull'assetto distributivo-funzionale complessivo delle opere infrastrutturali previste a soddisfacimento degli standard. In caso contrario si richiamano i contenuti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.; parimenti il P.R.G.C. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d) indicate all'art. 21 della L.R. 56/77.

7. Le quantità edificabili consentite nelle aree SP individuate sull'intero territorio comunale per la realizzazione di attività proprie sono determinate sulla base dei progetti edilizi e disciplinate dalle rela-

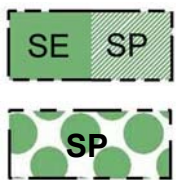
tive leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati.

8. La realizzazione delle attrezzature di servizio, qualora non costruite e/o gestite direttamente dal Comune, deve essere disciplinata da specifico convenzionamento tra l'Amministrazione Comunale, gli operatori, le aziende e gli utenti di tali servizi. Gli interventi di cui al precedente p.to d) del comma 4 sono realizzabili con le modalità previste dall'art. 9 della legge 122/1989.

9. E' sempre consentito dalle aree a servizio pubblico, qualora non siano individuabili soluzioni alternative, l'accesso, nei limiti minimi utili, ai lotti di proprietà privata, garantendo comunque la funzionalità delle aree a servizio stesse.

10. Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 58 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

11. Nella **Tabella normativa** sotto riportata sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle Prescrizioni particolari.

Zona urbanistica	S: (SE, SP), sottozone: i, a, c, v, p, u	
Destinazioni d'uso	Principali: tr2, tr4, tr5, tr6	
	Compatibili: r, c2, tr7, tr8	
Tipi di intervento	MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI	
Modalità di attuazione	Intervento diretto: MO, MS, RS, RE.I, RE.II, RE.III, AE, SE, CO, NI Permesso convenzionato o S.U.E.:--	
Indici urbanistici ed edilizi	<p>It: 0,1 mc/mq (**) If: (*) Rc: 50% per i lotti liberi H: (*)</p> <p>(*)Gli interventi sono soggetti al solo rispetto delle disposizioni previste dagli artt. 54 e 55.</p> <p>(**) L'indice di densità edilizia territoriale It=0,1 mc/mq è applicabile unicamente alle aree SP/u (tranne l'area SP/u n. 901); la cessione gratuita contestualmente alla formazione di S.U.E. sulle aree B3r, C5r.1 e C6r consente di trasferire negli stessi (nei limiti consentiti dal rispetto del "parametro di densità massimo di intervento" indicato per ogni zona) detta volumetria.</p>	

Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none">- Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del Progetto Preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.- La progettazione e l'uso dalle aree S dovrà in ogni caso confrontarsi con le disposizioni operative assunte dal Piano di Protezione civile e risultare con esse pienamente compatibili, con particolare riferimento alle aree n° 67, 69, 70, 73, 76, 498, 509, 510, 512, 517, 518, 519, 523, 537.- Le aree classificate SP/u sono esclusivamente destinate alla realizzazione di un parco urbano e/o agricolo al servizio della città, del vicino sistema scolastico e per la qualificazione dei beni architettonici e archeologici presenti. Sono vietate tutte le opere in contrasto con l'indirizzo progettuale di parco.
---------------------------------	--

TITOLO V

NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

Art. 47 Prescrizioni per la costruzione di autorimesse private di edifici residenziali, edifici e/o locali accessori, tettoie e dehors.

1. Autorimesse private. Gli interventi sugli edifici residenziali devono reperire parcheggi e autorimesse ad uso privato nel rispetto dei seguenti criteri:

- nuove costruzioni (interventi di CO, SE, NI): 1 mq/10 mc di volume in progetto nelle zone I.U.A.; in tutte le altre zone oltre alla verifica della quantità minima prevista dalla L. 122/89 (1 mq/10 mc di volume in progetto) è richiesto il reperimento di almeno 1 posto auto al coperto per ogni unità immobiliare e di un posto auto all'aperto all'interno del lotto fondiario;
- ampliamento e ristrutturazione edilizia estese all'intero fabbricato esistente: l'Amministrazione comunale si riserva di richiedere, in tutti i casi in cui ciò sia tecnicamente fattibile, il reperimento di spazi per la sosta al coperto o allo scoperto, nel rapporto richiesto per le nuove costruzioni. Tale prescrizione non si applica per le zone I.U.A..

2. Fatte salve le differenti disposizioni eventualmente contenute nelle norme delle rispettive zone urbanistiche, le autorimesse di uso privato possono essere realizzate:

- caso A: nelle aree di proprietà privata
- caso B: nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica,

verificate preliminarmente le condizioni di fattibilità con le prescrizioni geologiche di cui al successivo art. 58.

Caso A: nell'ambito delle aree di proprietà privata:

- a1 nell'interrato, nel seminterrato e nei locali del piano terreno degli edifici;
- a2 in sottosuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici;
- a3 in soprassuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici;
- a4 per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 del D.L. 42/04 è ammessa (qualora consentite dai competenti organi di tutela) la realizzazione di parcheggi privati nelle modalità a1, a2, a3, purchè le soluzioni adottate non pregiudichino le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti alterazioni di spazi interni aventi pregio architettonico e degli aspetti percettivi generali degli spazi esterni.

La realizzazione di parcheggi privati e/o pertinenziali di cui al presente articolo, affinché possa essere esclusa dal computo della SUL (come definita all'art. 18 del Regolamento Edilizio), deve rispettare le seguenti condizioni sulla base della loro ubicazione nel lotto fondiario ed essere compatibili con le prescrizioni di zona:

- *in interrato*: in questo caso la superficie a parcheggio può eccedere quella minima indicata dalla L. 122/89. La struttura di copertura del parcheggio dovrà essere sistemata nel rispetto del precedente art. 4, lett. i) delle N.T.A. e delle specifiche disposizioni di zona. Non si ammette che ogni singolo box abbia accesso carraio diretto su fronte di strada pubblica o di uso pubblico;
- *al piano seminterrato degli edifici principali*: nelle nuove costruzioni, in quelle soggette a sostituzione edilizia la superficie a parcheggio non può superare le quantità previste dall'art. 18, lett. e) del Regolamento Edilizio e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i 2,50 m, calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio dovrà essere unico. Affinchè il piano sia considerato seminterrato l'intradosso del solaio di copertura non potrà superare la quota di 1,20 m dal piano di spiccato;
- *al piano terreno degli edifici principali*: per gli edifici esistenti sottoposti ad interventi fino alla ristrutturazione edilizia o ampliamenti, la superficie a parcheggio non può superare le quantità previste

dall'art. 18, lett. e) del Regolamento Edilizio e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i 2,50 m calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante. In ogni caso l'accesso carraio dovrà essere unico. E' altresì ammessa per gli edifici di nuova costruzione (interventi di CO, SE, NI) la realizzazione di parcheggi al piano terreno degli edifici principali in presenza di vincoli/cautele idrogeologiche relative alla realizzazione di interrati e seminterrati.

- *in superficie, all'interno del lotto fondiario:*

I) nelle quantità previste dall'art. 18, lett. e) del Regolamento Edilizio, qualora reperiti all'interno di bassi fabbricati realizzati con copertura:

- a falda o a falde con altezza non superiore a 2,80 m misurati all'estradosso esterno del perimetro della muratura o della struttura portante, e altezza massima all'estradosso del colmo di 3,50 m misurati dal piano di spiccato;
- con tetto piano sistemato a verde (art. 4, lett. i) con altezza non superiore a 2,80 m misurati all'estradosso esterno del perimetro della muratura o della struttura portante.

La loro realizzazione è comunque subordinata al rispetto dei limiti delle superfici coperte previste per ogni singola zona urbanistica. La realizzazione di autorimesse in deroga al rapporto di copertura è ammessa qualora gli edifici esistenti siano privi di parcheggi o il loro numero si a inferiore a 2 posti auto per unità immobiliare; qualora si operi in deroga al rapporto di copertura (fermo restando il rispetto delle ulteriori prescrizioni previste dalla zona urbanistica) le autorimesse saranno limitate alle seguenti dimensioni: 20 mq per autorimessa da 1 posto auto, 30 mq per autorimessa a 2 posti auto.

I bassi fabbricati così realizzati dovranno rispettare le distanze minima di 5 m dai confini, salvo la possibilità di edificare a confine, come previsto al successo art. 55.

I bassi fabbricati se costruiti in aderenza agli edifici principali posti a loro pertinenza dovranno uniformarsi ai materiali e tipologie utilizzati dall'edificio principale al fine di unirsi in modo organico ed armonico, tenuto conto delle prescrizioni previste a tale riguardo per l'edificio principale. Qualora si intendano realizzare separati dall'edificio principale questi dovranno collocarsi ad una distanza non inferiore a 3 m da edifici principali della medesima proprietà e 5 m da edifici di proprietà di terzi.

II) anche in eccedenza delle quantità minime indicate dalla L. 122/89 quando risultino privi di qualsiasi struttura in elevazione a chiusura e/o copertura degli stessi.

Caso B: nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica:

le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall'art. 9 della L. 122/89. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale le caratteristiche planoaltimetriche, dimensionali e tecniche.

3. Costruzioni di locali accessori. La realizzazione di altre strutture accessorie quali tettoie aperte e chiuse, depositi per attrezzi da giardino, ecc., qualora il Rc di area lo consenta, sono ammessi fino a 20 mq per ogni unità immobiliare in aggiunta ai box auto, e sono equiparati a questi ultimi per quanto attiene alle modalità costruttive secondo quanto indicato al comma 1, caso A, p.to I) del presente articolo. Essi non possono prospettare su spazi pubblici e dovranno essere accessibili esclusivamente da spazi privati.

4. Costruzione di manufatti da giardino. Detti manufatti da giardino quali i forni, barbecue, e gazebo, ancorché prefabbricati e/o semplicemente appoggiati al suolo, non possono prospettare su spazi pubblici e dovranno essere accessibili esclusivamente da spazi privati. Essi devono rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di 3,00 m, fatte salve eventuali deroghe tra i confinanti per distanze inferiori e comunque nel rispetto di ogni altra normativa in materia di igiene e sicurezza. Per tali manufatti se complessivamente superiori a 12 mq di superficie coperta, la realizzazione contribuisce al calcolo dei limiti dimensionali ammessi per i box auto e locali accessori di cui ai precedenti commi 1-3.

5. Dehors coperti. In presenza di pubblici esercizi, bar, ristoranti e simili è ammessa l'installazione di strutture, di stretta pertinenza all'attività, a carattere temporaneo o permanente, con caratteristiche di stabilità ed infissione al suolo, sia su spazi privati (aree fondiarie) che su spazi pubblici o di uso pubblico.

In mancanza di regolamenti comunali specifici la superficie destinabile a tali strutture non potrà superare il 20% della Sul del pubblico esercizio, con un massimo di 50 mq ed un minimo sempre consentito di 25 mq, nel rispetto dei rapporti di copertura stabiliti dalle presenti N.T.A. per le strutture collocate su spazi privati. L'altezza di tali strutture non può superare 3,00 m.

Su aree pubbliche o di uso pubblico l'installazione di dehors coperti dovrà avvenire anche in applicazione del Codice della Strada, del Regolamento Edilizio e per gli spazi pubblici dell'I.U.A. a seguito di apposito regolamento. La dimensione delle strutture sarà determinata di volta in volta in base a criteri di opportunità e sicurezza da parte dei competenti uffici comunali.

6. Prescrizioni generali. I manufatti di cui ai precedenti commi 3 e 4 sono ammessi esclusivamente se accessorie di edifici residenziali in zone con destinazione d'uso prevalente residenziale. I fabbricati di cui al presente articolo non costituiscono Volume (SUL) imponendo per questi il mantenimento della destinazione accessoria.

E' altresì vietata l'autonoma edificazione delle predette strutture in lotti liberi all'interno delle zone C4r, C5r.1, C6r anche quando questi fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorché della stessa proprietà

E' in ogni caso vietato l'impiego di materiali poveri o di recupero quali le lamiere, l'ondulina, il truciolato, il compensato, gli estrusi ed i teli plastici nonché ogni prodotto ad essi simile.

La realizzazione dei manufatti di cui ai precedenti commi può essere ammessa per edifici non residenziali se espressamente ammesso dalle normative di zona.

Art. 48 Prescrizioni per l'edificazione (sottotetti, piani pilotis, verande, soppalchi, spazi interrati, muri di sostegno e recinzioni)

1. Sottotetti. In presenza di sottotetti già abitabili e/o agibili, o recuperabili a fini residenziali in applicazione della L.R. 21/98 (e sua successiva circolare 1/PET del 25/2/1999), sull'intero territorio comunale è sempre ammessa la realizzazione di abbaini purchè questi risultino armonizzati nel progetto dell'edificio e che la loro dimensione non ecceda il rapporto aerilluminante di 1/8. Nel caso di sottotetto non abitabile e/o agibile non è ammessa la realizzazione di abbaini e la realizzazione di aperture (velux), passi d'uomo, ecc. è limitata ad 1/10 della superficie del sottotetto.

2. Piani pilotis. Le tipologie edilizie che prevedono la realizzazione di piani pilotis sono ammesse limitatamente alle aree di C4r, C5r.1, C6r e negli interventi di sostituzione edilizia (SE) di fabbricati preesistenti già caratterizzati da tale tipologia edilizia.

3. Verande e logge. E consentita la chiusura di balconi e logge con strutture smontabili in vetro, a condizione che l'intervento non sia in fregio ad aree o spazi pubblici e che non pregiudichi le condizioni igieniche, di aerazione e di illuminazione dei locali con aperture dirette su di esse. Qualora la richiesta riguardi un fabbricato costituito da una pluralità di unità immobiliari, il rilascio del permesso sarà condizionato alla redazione di un progetto unitario a cui eventuali e successive realizzazioni di verande dovranno uniformarsi. Non è ammesso l'utilizzo di serramenti con finitura in alluminio naturale o "bronzo"; ogni altra finitura dovrà essere autorizzata dagli uffici comunali.

La realizzazione delle verande deve:

- garantire il ricambio d'aria della stessa e dei locali aperti su di essa mediante idonea aerazione;
- non devono essere eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su di essa si affacciano;

- non vengano installati corpi od apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucina e altre apparecchiature od arredi tali da mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.

In caso di interventi edilizi estesi all'intero fabbricato e/o unità immobiliare è sempre possibile realizzare verande o tamponare logge esistenti nel rispetto delle norme igienico edilizie e dei parametri urbanistici di zona.

Sugli edifici dell'I.U.A. i materiali e le finiture dovranno essere autorizzati dagli uffici comunali, valutandone la compatibilità delle scelte proposte rispetto al contesto urbano.

Sugli edifici vincolati da leggi nazionali ed individuati dal P.R.G.C. come beni storico artistici, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 dovrà essere acquisito il parere vincolante degli Enti competenti.

In ogni caso prevalgono le eventuali limitazioni contenute nelle norme delle rispettive zone urbanistiche.

4. Soppalchi. I soppalchi, così come definiti all'art. 55 del Regolamento Edilizio, sono sempre ammessi e rientrano nel computo della SUL se hanno i requisiti dettati dal medesimo articolo del Regolamento Edilizio. Qualora i soppalchi non rispettino dette prescrizioni non sono computabili come Sul e non potranno ottenere l'abitabilità e l'agibilità.

5. Spazi interrati. All'interno delle aree fondiarie è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse e locali accessori completamente interrati purchè questi rispettino le seguenti condizioni:

- coerenza con le prescrizioni specifiche della zona urbanistica e dell'art. 47 delle N.T.A.;
- non interferire con vincoli o prescrizioni idrogeologiche.

Gli spazi completamente interrati di cui al presente comma non sono soggetti al rispetto delle distanze dai confini previste per la zona urbanistica.

Le superfici di tali spazi sono comunque da conteggiarsi nel computo della SUL qualora siano riferite a destinazioni ammesse dal P.R.G.C. e non rappresentino diretta pertinenza (ad es. autorimesse e cantine) dell'edificio e delle unità immobiliari.

6. Muri di sostegno, recinzioni e cancelli. Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche ed al presente articolo è sempre ammesso, nel rispetto delle regole dettate dal Codice Civile, realizzare recinzioni e muri contro terra, ferme restando le limitazioni disposte per motivi idraulici al successivo art.57 delle presenti NTA secondo le seguenti prescrizioni:

- a) muri di sostegno: la loro realizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 43 del Regolamento Edilizio vigente;
- b) recinzioni e cancelli: la loro realizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 52 del Regolamento Edilizio vigente.

7. Aree fondiarie ed a verde privato esistenti ed in progetto. Per tali aree si richiama il rispetto delle disposizioni contenute agli artt. 30 e 33 del Regolamento Edilizio vigente.

Si vieta, salva motivata autorizzazione del Sindaco, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore ambientale e paesaggistico. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone.

TITOLO VI

RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIANTALI

Art. 49 Individuazione, classificazione e tutela

1. Fermo restando l'individuazione dell'I.U.A., già normata al precedente art. 26, in applicazione dell'art. 24 della L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua sul restante territorio comunale i beni culturali ambientali da salvaguardare, così suddivisi:

- 1) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, con relative pertinenze, aventi valore storico/artistico. In tale classe rientrano gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10-11-12, 45 e/o riconducibili all'art. 128 del D.Lgs n. 42/04;
- 2) manufatti isolati e singoli edifici civili e rurali, aventi valore storico-artistico, ambientale o documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77;
- 3) aree di interesse paesaggistico ambientale, quali i parchi, le fasce fluviali, le aree boscate e le molteplici aree agricole di salvaguardia ambientale;
- 4) beni culturali di interesse archeologico e documentario: le zone archeologiche accertate, il sistema dei canali irrigui, le viabilità storiche, con riferimento agli elaborati del PTCP della Provincia di Vercelli.

2. La classificazione in base alla precedente suddivisione degli immobili, delle aree, ed i conseguenti interventi edilizi ammessi sugli stessi, sono definiti da quanto stabilito nelle rispettive zone urbanistiche, con i limiti di cui ai successivi artt. 50, 51 e 52 tenuto conto delle normative vigenti e delle indicazioni contenute negli elaborati del PTCP di Vercelli sulla base di sopralluoghi effettuati per le opportune valutazioni di merito.

3. I S.U.E. che comprendono gli immobili individuati e classificati ai sensi del presente articolo, seguono le procedure di cui all'8° comma dell'art. 40 e dell'art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

4. Sulla base dei dati resi disponibili il P.R.G.C. individua altresì gli edifici a cui è applicabile l'art. 12 del D.lgs. 42/2004 affinché risultino correttamente espletate le procedure di legge.

5. Le norme relative alla salvaguardia specifica contenuta nel presente Titolo VI operano a maggiore specificazione, limitazione e tutela di quanto definito al Titolo IV per gli immobili segnalati o vincolati secondo i valori di cui al precedente comma 1, punti 1), 2), 3), 4) del presente articolo.

Art. 50 Singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario

1. Per i complessi edilizi, per le singole costruzioni e per i monumenti isolati aventi valore storico-artistico o documentario (comma 1, punti 1) e 2) dell'art. 49), segnalati graficamente sulle tavole di progetto, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) monumenti isolati e singoli Edifici ed aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42 del 22/01/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):

per gli edifici di valore storico-artistico e per le loro aree di pertinenza soggette a decreto di vincolo (comma 1, punto 1) dell'art. 49 delle N.T.A.), già L. 1089/39, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui agli artt. 14, 15, 16, delle presenti N.T.A.. Le opere devono mirare al mantenimento ed al recupero delle parti originali del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti even-

tualmente presenti, senza aumento di SUL, ad eccezione di quella eventualmente conseguente al recupero dei sottotetti.

Le destinazioni d'uso devono essere quelle consentite nelle aree o nelle zone urbanistiche di appartenenza e devono comunque essere coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio.

Tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici di cui al presente punto a) è subordinato al preventivo rilascio del benestare della Soprintendenza ai Monumenti per gli edifici oggetto di Decreto di vincolo ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42 del 22/01/04 ed il suddetto parere è vincolante.

Beni culturali immobili oggetto di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs n. 42/04 (D.D.R. del 31/07/2007):

le aree di pertinenza della tenuta di Leri-Cavour sono soggette a prescrizioni di cui all'art. 45 D. Lgs. 22 gennaio, n° 42; in particolare si propongono subordinati ad autorizzazione del Ministero i seguenti interventi:

- che ogni progetto per interventi di recupero, ristrutturazione e di nuova edificazione venga sottoposto alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte;
- che non si rechi pregiudizio alle condizioni di ambiente e decoro del sito con l'inserimento di arredi, segnaletica ed insegne, sistemi di illuminazione stradale, aree di parcheggio ecc. senza la preventiva autorizzazione della citata Soprintendenza;
- si richiede di ridurre al minimo strade e percorsi asfaltati, recuperando gli esistenti e realizzando i nuovi in terreno stabilizzato (macadam) o asfalto colorato a granulometria grossa tipo ghiaietto;
- dovranno essere preventivamente concordate le destinazioni d'uso che non potranno prescindere dal particolare valore storico del complesso.

Si dovrà inoltre avere cura di utilizzare materiali, compatibili con quelli storici, in grado di garantire durabilità e stabilità nel tempo.

b) edifici di valore storico-artistico:

per gli edifici di valore storico-artistico (comma 1, punto 2) dell'art. 49 delle N.T.A.) individuati autonomamente dal P.R.G.C. anche sulla base delle indicazioni del PTCP di Vercelli in applicazione dell'art. 24 L.R. 56/77, sono ammessi interventi limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui agli artt. 14,15,16 delle presenti N.T.A.. Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati non risultino ad essi coerenti ed individuati come tali, sono ammessi tutti i tipi di intervento della zona urbanistica di riferimento, prevedendo azioni progettuali atte a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene.

Tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici di cui al presente punto dovranno comunque sottostare alle procedure previste dalle leggi vigenti ed alle prescrizioni dell'Ente tutore del vincolo;

c) edifici di valore ambientale o documentario:

per gli edifici di valore ambientale o documentario (comma 1, punto 2) dell'art. 49 delle N.T.A.) individuati autonomamente dal P.R.G.C. anche sulla base delle indicazioni del P.T.C.P. di Vercelli in applicazione dell'art. 24 L.R. 56/77, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui agli artt. 14, 15, 16 delle presenti N.T.A..

Con riferimento al 3° comma dell'art. 17 delle N.T.A., sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo RE.I e RE.II, qualificando gli elementi tipologici caratterizzanti le facciate verso spazi pubblici, le coperture, le scale, gli androni, o quegli elementi riconosciuti significativi in sede di progetto; qualora porzioni dei suddetti elementi presentino alterazioni contrastanti con le caratteristiche dell'edificio, si deve provvedere, contestualmente all'intervento, all'eliminazione dei fattori non coerenti. Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati non risultino ad essi coerenti ed individuati come tali, sono

ammessi tutti i tipi di intervento della zona urbanistica di riferimento, prevedendo azioni progettuali atte a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene.

All'interno della volumetria esistente è ammessa la realizzazione di ampliamenti costituenti nuove superfici di solaio ed il recupero dei sottotetti.

Ogni intervento edilizio riguardante gli edifici segnalati dal presente articolo dovrà essere effettuato utilizzando materiali e tecniche edilizie caratteristiche e/o compatibili all'edificazione originaria dell'immobile;

2. Per gli edifici di cui al precedente comma è richiesta, ad integrazione degli elaborati ordinari di progetto, una dettagliata descrizione fotografica della porzione di fabbricato e/o delle relative aree di pertinenza oggetto di intervento al fine di documentare lo stato di fatto. Per gli edifici di cui ai punti a), b) del precedente comma, in caso di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria è richiesto lo sviluppo di rilievo e progetto alla scala 1:50.

Art. 51 Aree di interesse paesaggistico-ambientale

1. Le aree di interesse paesaggistico-ambientale di cui al comma 1, punto 3 del precedente art. 49, individuate dal P.R.G.C., sono sottoposte alle seguenti disposizioni che si applicano sia nel caso di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia nel caso di interventi diretti, con le specificazioni di cui ai successivi capoversi.

a) Fasce dei corsi d'acqua

Lungo l'alveo dei corsi d'acqua del fiume Po, il Roggione, le rogge Stura e Lamporasso, rio Sanguinolento, riconosciuti corsi d'acqua pubblici, il P.R.G.C. individua per una profondità di 150 m le aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42 del 22/01/04. Le fasce indicate sulle tavole di progetto sono da intendersi illustrative e dovranno essere debitamente interpretate all'atto di puntuali provvedimenti sulla base di misurazioni dello stato dei luoghi da effettuare da parte del proponente.

All'interno di tali fasce sono sempre ammessi interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano e di quelle finalizzate all'uso pubblico del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico, ecc.).

Sui manufatti edilizi eventualmente esistenti in tali fasce sono ammessi interventi previsti dalle rispettive zone urbanistiche di appartenenza, ottenuto il benessere regionale (se non subdelegato) vincolante ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22/01/04.

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle indicazioni del P.R.G.C., è subordinata al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. 42 del 22/01/04.

Non è richiesta la predetta autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, così come previsto all'art. 149 del D.Lgs. 42 del 22/01/04.

Tutti gli interventi ammessi, anche quelli subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, devono garantire l'accessibilità delle sponde garantendo la loro tutela e manutenzione.

b) Parco naturale del Bosco delle Sorti della Partecipanza e Palude di San Genuario

Visto il Piano di Assestamento Forestale approvato con DPGR n° 5390 del 3/12/1991:

- sul territorio comunale coincidente con il Parco naturale del Bosco delle Sorti della Partecipanza, istituito con la L.R. n. 38/1991, il P.R.G.C. recepisce le disposizioni di salvaguardia contenute nell'art. 7 della legge regionale richiamata, al fine di tutelare e valorizzare un bosco di interesse sia botanico che storico, costituente uno dei più antichi residui del bosco di pianura in Piemonte.
- Allo stesso modo sul territorio comunale coincidente con la Palude di San Genuario, istituita con la L.R. n. 23/2006, è vigente il Piano naturalistico avente valore anche di Piano di gestione del

SIC “Palude di San Genuario”, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 18 luglio 2006, n°81 – 24225 (cod. SIC IT20007).

Gli interventi ammissibili sui fabbricati esistenti e oggetto di vincolo storico-artistico o ambientale-documentario, sono riconducibili alle prescrizioni del successivo art. 50.

Al fine della salvaguardia delle aree SIC – ZPS le procedure autorizzative per la Valutazione di Incidenza sono disciplinate dal D.P.R. n. 357/1997 e n. 120/2003.

c) Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po

Sul territorio comunale compreso entro il “Limite del sistema delle aree protette” il P.R.G.C. recepisce integralmente le disposizioni contenute nel “Piano d’Area del Sistema delle aree protette della fascia fluviale del Po” (P.A) approvato con D.C.R. n° 982-4328 del 08/03/1995, ed a cui il P.R.G.C. rimanda integralmente per la gestione degli interventi ammissibili. Per una corretta applicazione del P.A. è altresì individuato in cartografia il limite costituente la “Fascia di pertinenza fluviale”.

Si richiamano nello specifico i seguenti articoli del soprarichiamato P.A.: “usi agricoli” - art. 2.5, “Percorsi storici accertati e percorsi di fruizione” – art. 3.1, “Reticolo ecologico minore” – art. 3.3, “cave in falda dismesse” – art. 3.9.

d) Aree agricole di salvaguardia ambientale (EE/sa)

Il P.R.G.C. ha inteso classificare in tal modo le aree agricole inedificate che, per la loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, rendono opportuno predisporre forme di tutela. Tra queste si richiama l’area limitrofa al “Parco Naturale del Bosco delle Sorti della Partecipanza” individuata come raccordo paesaggistico e funzionale del Parco naturale con il territorio circostante. Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio sono regolati dal precedente art. 45.

e) Aree agricole di salvaguardia ambientale della fascia fluviale del Po (EE/sap)

Il P.R.G.C. ha inteso classificare in tal modo le aree agricole inedificate che, in analogia alle aree EE/sa, collocandosi a sud della SS 31 bis in posizione limitrofa al Parco del Po costituiscono il raccordo paesaggistico e funzionale del Parco del Po con il territorio circostante.

Anche in questo caso si applicano le forme di tutela previste per le EE/sa.

Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio sono regolati dal precedente art. 45.

Gli interventi ammissibili sui fabbricati esistenti e oggetto di vincolo storico-artistico o ambientale-documentario, sono riconducibili alle prescrizioni del successivo art. 50.

f) Sistema insediativo delle Grange (EE/gr)

Il P.R.G.C. ha inteso classificare in tal modo le aree agricole comprendenti i complessi rurali delle Grange, quali ambiti agricoli infrastrutturali di particolare valenza storica, artistica e documentaria dei primi insediamenti cistercensi.

Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio e sui fabbricati esistenti e le particolari forme di tutela previste, in conformità agli indirizzi contenuti nel PTCP di Vercelli, sono regolati dal precedente art. 45.

g) Sistema insediativo delle cascine (EE/ca)

Il P.R.G.C. ha inteso classificare in tal modo le aree agricole comprendenti le cascine che ancora oggi costituiscono patrimonio documentario degli insediamenti rurali.

Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio e sui fabbricati esistenti e le particolari forme di tutela previste, in conformità agli indirizzi contenuti nel PTCP di Vercelli, sono regolati dal precedente art. 45.

h) Aree boscate ed aree vincolate ai sensi del DM 01/08/1985

Il presente Piano Regolatore adotta la definizione di bosco di cui all’art. 2, commi 1, 3 e 6 del D.Lgs. n. 227 del 18/05/2001, e richiama i contenuti della L.R. 32/2008 e gli effetti dell’art. 142 – lettera g) del codice dei beni culturali (D.Lgs. 42/04).

Sugli elaborati di indagine sono individuate le aree boscate. Demandando alla fase di attuazione degli interventi ammessi la verifica puntuale sulla sussistenza delle aree boscate in applicazione delle

norme vigenti al momento dell'intervento, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 su dette aree non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e finalizzate all'uso sociale del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di punti attrezzati, ecc.), sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del patrimonio arboreo esistente.

I manufatti devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico-ambientale.

Il P.R.G.C. recepisce le aree individuate ai sensi del DM 01/08/1985 e le relative prescrizioni di salvaguardia.

Art. 52 Beni culturali di interesse archeologico e documentari: il sistema delle viabilità storiche, dei canali irrigui, le Grange e le cascine, le zone archeologiche accertate.

1. Il P.R.G.C. segnala i seguenti beni o sistemi di beni che contribuiscono alla caratterizzazione del territorio comunale in considerazione della loro valenza culturale, paesaggistico/ambientale, documentaria:

- a) il sistema della viabilità storica;
- b) il sistema dei canali irrigui;
- c) le cascine con riconoscibili valenze storico/documentarie;
- d) le zone archeologiche accertate;
- e) [le aree a rischio archeologico.](#)

2. Gli interventi edilizi attuati sui soprarichiamati beni ricompresi nel comma 1, punto 4 del precedente art. 49, sono sottoposti alle seguenti disposizioni con le specificazioni di cui ai successivi capoversi.

a) Il sistema della viabilità storica

In esso si riconoscono le viabilità indicate con apposita simbologia sulle tavole AT3.

Fermo restando il mantenimento del tracciato, all'interno dei centri storici dovrà essere privilegiato l'uso di pavimentazioni qualificanti il valore storico della viabilità.

All'esterno del centro abitato ed in corrispondenza delle aree oggetto di trasformazione, compatibilmente con l'accessibilità alle aree ed alla sicurezza della viabilità, si richiede la sistemazione di una fascia a verde parallela al sedime stradale non recintata di almeno 5 m di profondità. In corrispondenza delle viabilità riconosciute dal PTCP costituenti "Sistema della viabilità a carattere storico-culturale e paesistico e della tradizione locale" così come riportate sulle tavole di indagine AT3 le tavole di progetto riportano una fascia di rispetto pari a 50 m che ricomprende quella prevista dal Codice della Strada (in conformità agli indirizzi del PTCP della Provincia di Vercelli).

b) Il sistema dei canali irrigui

In esso si riconoscono i canali indicate con apposita simbologia sulle tavole AT3.

Gli interventi su tali manufatti dovranno:

- migliorare o almeno conservare la percorribilità pubblica esistente;
- salvaguardare gli elementi vegetali significativi posti a ridosso dei canali e sulle immediate fasce contigue assicurando il ripristino della copertura vegetale se interessata dagli interventi;
- adottare criteri e tecniche di ingegneria naturalistica e privilegiare l'utilizzo di materiali tradizionali per la manutenzione dei manufatti di arginatura in presenza di manufatti idraulici di particolare rilevanza documentaria.

c) Grange e cascine con riconoscibili valenze storico/documentarie

Per gli edifici costituenti il sistema delle Grange il P.R.G.C. ha provveduto al riconoscimento di interesse storico-artistico (comma 1, p.to 2 dell'art. 49 delle N.T.A.) ove non già presenti decreti di vincolo.

Per i fabbricati costituenti il sistema delle cascine, con riferimento a quanto contenuto all'allegato "N" della Relazione Illustrativa (Elab. P1.1), il P.R.G.C. ha proceduto al riconoscimento degli edifici o loro parti che in applicazione dell'art. 24 della L.R. 56/77 risultino di interesse ambientale o documentario (comma 1, p.to 2 dell'art. 49 delle N.T.A.).

Per tutte le Grange e le cascine, o loro parti così segnalate si rimanda alle limitazioni di intervento definite al precedente art. 50; per tutte le aree ed i restanti fabbricati esistenti si rimanda alle disposizioni operative previste nel precedente art. 45.

d) Le zone archeologiche accertate

In esse si riconoscono:

- i siti e le aree vincolate ai sensi di legge;
- i siti e le aree di accertato interesse archeologico.

Su tali aree si ammettono i soli interventi di coltivazione agricola e la sistemazione di spazi e percorsi per l'uso a scopi turistici del bene stesso e la sistemazione superficiale per funzioni compatibili alla zona urbanistica. In ogni caso qualora sia necessario, anche per la coltivazione agricola lavorare la terra in profondità (oltre 1 metro), sarà necessario procedere con le opportune cautele programmando tali interventi con l'Ente tutore del vincolo.

e) Le aree rischio archeologico

Sono da considerarsi aree a rischio archeologico:

- i centri storici;
- i nuclei storici;
- le zone archeologiche accertate e le aree ad esse limitrofe.

Per esse valgono le seguenti prescrizioni: tutti gli interventi di attuazione delle previsioni del P.R.G.C. che comportino attività di scavo, anche di minima entità, devono essere sottoposti, con trasmissione degli elaborati progettuali, al parere preventivo della Soprintendenza Archeologia del Piemonte.

In particolare si prescrive che tutti gli interventi ricadenti comportanti attività di scavo nelle aree in prossimità di Regione Noceti e nell'area archeologica di S. Michele in insula siano preventivamente sottoposti all'ufficio della Soprintendenza Archeologia del Piemonte per l'espressione del parere vincolante di competenza.

TITOLO VII

VINCOLI RELATIVI AI TRACCIATI E ALLE FASCE DI RISPETTO STRADALI, FERROVIARIE E DI IMPIANTI TECNOLOGICI, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE E CONSEGUANTI AL RISCHIO GEOLOGICO

Art. 53 Il sistema della viabilità

1. Le tavole di progetto P2 indicano i sedimi destinati a viabilità pubblica, distinguendoli nelle seguenti categorie:

- a) viabilità esistenti, indicate in bianco, costituiscono parte della base cartografica. Sono comprese in tale categoria le strade appartenenti alla rete viaria carrabile di interesse pubblico, in cui confluiscono quindi quelle di proprietà o di uso pubblico;
- b) viabilità in progetto con tracciato prescrittivo, delle quali è prevista la realizzazione secondo lo specifico tracciato indicato in cartografia con apposita simbologia grafica, sia che esse si trovino all'interno o all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi;
- c) viabilità in progetto con tracciato proposto, delle quali la dimensione ed il tracciato sono ipotizzati, ma la loro definizione è demandata a successivi approfondimenti da effettuare in sede di redazione di S.U.E. o in sede di sviluppo progettuale dell'opera pubblica, fermo restando gli indirizzi funzionali previsti dal P.R.G.C. (punti di innesto);
- d) percorsi da razionalizzare e sistemare per la fruizione ciclopedonale, dove sull'intero territorio comunale si individuano i tracciati viari per i quali si ipotizza la formazione di ciclopiste. Anche in questo caso la definizione dei tracciati e delle soluzioni progettuali è demandata ad approfondimenti successivi in analogia al precedente punto c);
- e) aree agricole con limitazioni all'edificabilità, con le quali il P.R.G.C. intende evidenziare porzioni di territorio potenzialmente interessate da future viabilità utili ad un ulteriore rafforzamento e razionalizzazione della rete infrastrutturale. Si rimanda al precedente art. 45.

2. Le strade pubbliche in progetto assumono dimensioni differenti della sezione al variare dell'importanza assunta dalla viabilità in progetto.

Nel caso di strade o di tratti di strada esistenti, per le quali, nella cartografia di Piano, non sono indicate con apposita simbologia modifiche del tracciato o di allineamento, si deve far riferimento ad una dimensione della sezione stradale pari a quella effettivamente esistente.

Nel caso di nuovi tracciati o allineamenti in progetto prescritti e proposti dovranno invece essere ritenute prescrittive la dimensione minima indicata in cartografia. In ogni caso per le viabilità pubbliche comunali e per quelle pubbliche poste all'interno dei S.U.E. le dimensioni delle sezioni stradali sono, di norma, così stabilite:

- sezione minima di 10,50 m per la viabilità a servizio degli insediamenti residenziali nel caso di viabilità a doppio senso, e 7,00 m nel caso di viabilità a senso unico con almeno un lato sistemato con marciapiede avente dimensione minima di 1,5 m;
- sezione minima di 12,00 m per strade al servizio degli insediamenti produttivi;
- sezione minima di 6,00 m per le viabilità vicinali e per le strade a servizio dell'attività agricola;
- tutte le strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola che consenta l'inversione di marcia dei mezzi in transito. Per i tracciati con lunghezza superiore a 60 m si dovranno prevedere opportuni slarghi.

3. Per le viabilità private esistenti o di nuova costruzione da parte dei privati, si fa riferimento all'art. 57 del Regolamento Edilizio comunale.

4. In sede di progetto esecutivo i tracciati e gli allineamenti delle sedi stradali possono subire ragionevoli variazioni, purché contenute all'interno della loro fascia di rispetto, conseguenti alla conoscenza dettagliata dei suoli propria di tale livello progettuale. La progettazione esecutiva dei tracciati stradali deve prevedere opere di servizio atte a limitare il degrado funzionale dei lotti interessati. In particolare per quanto concerne la realizzazione di viabilità in aree agricole sarà indispensabile garantire il ripristino della rete idrica superficiale (canali e fossi irrigui), nonché l'accessibilità dei fondi in relazione alla aggregazione delle aziende agricole attive. Conseguentemente alla modificazione del tracciato stradale di cui sopra le aree urbanistiche adiacenti possono subire ampliamenti o riduzioni formali e dimensionali, fino al ciglio stradale. Tutte le restanti prescrizioni urbanistiche (distanze, indici, fasce di rispetto) dovranno fare riferimento alla reale situazione determinatasi.

5. In corrispondenza delle “viabilità in progetto con tracciato prescrittivo” e dei “percorsi da razionalizzare e sistemare per la fruizione ciclopedonale”, non è ammessa la realizzazione di manufatti edilizi di alcun tipo: la realizzazione di recinzioni a confine del tracciato in progetto è subordinata alla autorizzazione degli uffici comunali competenti ed alla stipula di un atto di impegno da parte del richiedente allo smantellamento gratuito e a propria cura e spese delle parti di recinzione che eventualmente risultassero interferire con il tracciato stradale.

6. Le soluzioni progettuali da utilizzare per la realizzazione delle piste ciclabili dovranno ricondursi all'applicazione delle disposizioni in atto, con riferimento al Decreto 30 novembre 1999, n. 557 (“*Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili*”). Per i tracciati posti all'esterno del centro abitato si ammette in sede di progetto esecutivo la realizzazione di aree di sosta ombreggiate con alberature di specie autoctona opportunamente intervallate.

7. Le tavole di progetto P2 indicano con apposita simbologia i “viali alberati da mantenere” e i “viali alberati in progetto”, posti in fregio alle viabilità esistenti e in progetto. L'indicazione di “viali alberati da mantenere” indica la presenza, alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante di Revisione di alberature: esse dovranno essere mantenute o completate o eventualmente sostituite, secondo gli indirizzi contenuti nell'elaborato P1.2 “Relazione Ambientale”. In presenza di indicazione di “viali alberati in progetto”, contestualmente alla realizzazione dell'infrastruttura viaria o degli interventi previsti per le singole zone urbanistiche poste in fregio all'indicazione stessa, dovranno essere messi a dimora alberature secondo le indicazioni dell'elaborato P1.2 “Relazione Ambientale”. Il segno grafico sulle predette tavole di progetto P2 non risulta indicativo dell'esatta ubicazione delle alberature rispetto al sedime stradale, ubicazione che dovrà, ove possibile, coincidere con sedime pubblico e dovrà essere concordata con il Comune in relazione all'essenza utilizzata nonché alle caratteristiche della viabilità e dei lotti privati con essa confinante.

Art. 54 Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, delle infrastrutture tecnologiche, per la coltivazione del riso, aree per la Protezione Civile.

1. Il P.R.G.C. individua, in conformità alle vigenti leggi di settore, le geometrie e le dimensioni delle principali fasce e zone di rispetto della viabilità stradale e ferroviaria, dei cimiteri, degli impianti tecnologici. In merito alle fasce di rispetto si richiamano le seguenti disposizioni.

A) Fasce di rispetto stradali

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il P.R.G.C. ha adottato la classificazione delle strade prevista dal D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i. così come applicato dai regolamenti attuativi vigenti.

Nel territorio comunale sono state individuate sulla cartografia di progetto (Tavv. P2.2 e P2.3) con apposita sigla, le seguenti tipologie:

- strade extraurbane secondarie, tipo C;
- strade locali, urbane o extraurbane, comunali, tipo F.

Il P.R.G.C. riporta con specifica simbologia il "Limite dei centri abitati ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992" definito dal Comune con propria determinazione (D.G.C. n° 167 del 03/10/05) e si riferisce ad esso per la determinazione delle fasce di rispetto stradali.

A.1 - Nel Centro Abitato: all'interno dell'I.U.A. e delle zone urbanistiche Acr, B1r.1, B1r.2, B1r.3, B1r.4 r B2r, dove il tessuto edilizio ha dato luogo alla formazione di cortina edificata continua, gli interventi di RE.III, AE, CO e SE, in assenza di specifica indicazione grafica riportata nelle tavole di progetto P2.3 e P2.4, devono attenersi al filo di costruzione determinato dai fabbricati esistenti sul lotto di intervento o sul lotto adiacente; laddove non fosse presente o riconoscibile il predetto filo di costruzione, gli interventi potranno allinearsi sul fronte stradale. Nella restante parte del centro abitato, in assenza di specifica indicazione grafica nelle Tav. P2.2 e P2.3 di progetto, la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade (indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza), dovranno rispettare una distanza minima dal ciglio stradale esistente o in progetto di 5 m, oppure possono rispettare l'allineamento di fabbricati esistenti sul lotto adiacente o sul lotto di intervento. Gli interventi di nuova edificazione o di completamento all'interno delle zone urbanistiche classificate di tipo "C" (ai sensi del D.M. 1444/68) al comma 2 dell'art. 24, devono rispettare la distanza minima dal ciglio stradale di 10 m.

A.2 - Fuori dal Centro Abitato: nel rispetto dei disposti dell'art. 1 del Decreto del 26 aprile 1993, n° 147, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a interventi di sostituzione edilizia o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F;
- 10 m per le strade di tipo F, ma a carattere vicinale.

Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato), ad eccezione della zone EE e nel caso degli strumenti urbanistici esecutivi S.U.E. già approvati e vigenti, le distanze dal confine stradale, non possono essere inferiori a 10 m per le strade di tipo C (art. 2 bis del D.P.R. n. 26/04/1993, n. 147) e 5 m per le strade di tipo F.

In corrispondenza delle viabilità riconosciute dal PTCP costituenti "Sistema della viabilità a carattere storico-culturale e paesistico e della tradizione locale" così come riportate sulle tavole di indagine AT3 le tavole di progetto riportano una fascia di rispetto pari a 50 m che comprende quella prevista dal Codice della Strada (in conformità agli indirizzi del PTCP della Provincia di Vercelli).

A.3 - Recinzioni: fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3 m dal ciglio stradale, per le strade sia di tipo C, sia di tipo F (con esclusione di quelle vicinali). All'interno dei centri abitati con esclusione delle zone I.U.A. e delle zone residenziali di tipo B con presenza di cortina edificata continua, si prescrive un arretramento minimo di 1,5 m rispetto al ciglio stradale esistente o in corrispondenza del ciglio stradale in progetto; è sempre facoltà del Comune o dell'ente competente la viabilità richiedere arretramenti rispetto al ciglio stradale esistente o in progetto al fine di allineare la nuova recinzione con quelle preesistenti. In caso di arretramento della recinzione dal ciglio stradale l'area privata esterna alla recinzione dovrà essere mantenuta libera, possibilmente a prato; è fatto di-

vieto di delimitarla sia con dissuasori sia con elementi vegetali. All'interno dell'I.U.A. si prescrive il mantenimento dell'allineamento esistente.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3° comma, art. 27 della L.R. 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse le destinazioni meglio specificate al successivo art. 56. Per gli edifici esistenti siti nelle fasce di rispetto si rimanda al successivo art. 56 delle N.T.A..

La tabella qui riportata schematizza l'applicazione delle disposizioni in merito al rispetto delle distanze di fabbricati e recinzioni dai cigli stradali per l'intero territorio comunale:

Tabella esplicativa delle distanze ai sensi del Codice della Strada (DPR n° 495 del 16/12/92)						
TIPO DI STRADA	Distanza dei nuovi edifici dai cigli stradali			Distanza dei muri di cinta dai cigli stradali		
	Fuori dai centri abitati	Dentro i centri abitati ma escluso I.U.A. e zone Acr, B1r.1, B1r.2, B1r.3, B1r.4 e B2r	All'interno dell'I.U.A. e zone Acr, B1r.1, B1r.2, B1r.3, B1r.4 e B2r	Fuori dai centri abitati	Dentro i centri abitati ma escluso I.U.A. e zone Acr, B1r.1, B1r.2, B1r.3, B1r.4 e B2r	All'interno dell'I.U.A. e zone Acr, B1r.1, B1r.2, B1r.3, B1r.4 e B2r
TIPO C	30 m (1)	=	=	(4)	(5)	(5)
TIPO F	20 m (1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)
TIPO F vicinali	10 m (1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)

- (1) - All'interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (ad eccezione della zone EE) e nel caso degli S.U.E. già approvati e vigenti, le distanze dal confine stradale da rispettare negli interventi di nuova edificazione, ricostruzione conseguente a demolizione e gli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a: 10 m per le strade di tipo C (art. 2 bis del D.P.R. n. 26/04/1993, n. 147) e 5 m per le strade di tipo F.
- (2) - La nuova edificazione, la ricostruzione conseguente la demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade devono rispettare, in assenza di specifica indicazione grafica nella tavole di progetto, una distanza minima dal ciglio stradale di 5 m oppure possono rispettare l'allineamento di fabbricati esistenti sul lotto adiacente o sul lotto di intervento. Gli interventi di nuova edificazione o di completamento all'interno delle zone urbanistiche classificate di tipo "C" (ai sensi del D.M. 1444/68) al comma 2 dell'art. 24, devono rispettare la distanza minima dal ciglio stradale di 10 m.
- (3) - In assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto, gli interventi sugli edifici e le nuove costruzioni devono rispettare l'allineamento dei fabbricati esistenti sul lotto di intervento o sul lotto adiacente, oppure l'allineamento sul fronte stradale.
- (4) - 3 m o in allineamento con le recinzioni preesistenti
- (5) - 1,5 m o mantenimento dell'allineamento esistente (con le specifiche di cui al punto A3)

B) Fasce di rispetto ferroviarie

Per quanto riguarda la fascia di rispetto della ferrovia, lungo i tracciati delle linee esistenti è di norma vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza (da misurarsi in proiezione orizzontale) minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, secondo i disposti dell'articolo 49 del Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n° 753.

Gli interventi sopraccitati possono essere ammessi in deroga alla distanza di 30 m se autorizzati dall'Ente ferroviario.

C) Fasce di rispetto cimiteriali

Il P.R.G.C. riporta le fasce di rispetto cimiteriali così come previste dal Piano Regolatore Cimiteriale approvato dal Comune di Trino con D.C.C. n. 5 del 30/01/2007, in attuazione del D.P.R. n° 285 del 10/09/90 e della Circolare del Ministero della Sanità n. 24 del 24/06/93.

Nella zona di rispetto dei cimiteri posti nel territorio comunale non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti; sono però ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali. Dovranno inoltre essere rispettate le eventuali ulteriori prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Cimiteriale approvato.

D) Pozzi e sorgenti collegati alla rete dell'acquedotto pubblico

Sul territorio comunale non sono presenti sorgenti e pozzi di captazione delle falde freatiche collegati alla rete dell'acquedotto pubblico. Per i pozzi di nuova costruzione si deve osservare una fascia di rispetto di 200 m, ai sensi del D.Lgs. 11/05/99 n. 152 e D.Lgs. del 18/08/2000 n. 258 fatte salve le deroghe ammesse dalle disposizioni vigenti a seguito di approfonditi studi idrogeologici.

E) Impianti di depurazione pubblici e/o privati

Per gli impianti tecnologici di depurazione pubblici e/o privati viene imposta una fascia di rispetto di 100 m, ai sensi del D.M. del 04/02/1977. La distanza tra fabbricati produttivi ed impianto di depurazione privato della stessa azienda sono ridotti a 20 m., subordinatamente all'acquisizione del parere favorevole degli enti competenti ed all'esecuzione delle eventuali opere prescritte.

Sono sempre ammesse le riduzioni e/o deroghe alle fasce di rispetto anche rispetto ad edifici diversi in applicazione delle disposizioni normative vigenti.

F) Coltivazione del Riso

Il P.R.G.C. recepisce le disposizioni previste dall'art. 2 del "Regolamento speciale per Coltivazione del Riso nella Provincia di Vercelli" approvato con D.C.P. n. 837 del 27/06/1994, prorogato con Decreto del Presidente G.R. n. 268/96 del 25/01/96.

Le colture risicole debbono pertanto rispettare le seguenti distanze:

1) dagli aggregati di abitazione	200 m
2) dai cimiteri	50 m
2) da stabilimenti, edifici per servizi pubblici e di interesse storico e/o artistico come classificato dal P.R.G.C. o dal D.P.R. 490/99	100 m
4) dagli impianti sportivi	50 m
5) dalle abitazioni sparse	30 m
6) dai punti di captazione delle acque potabili destinate ad uso umano	200 m

G) Aree per la Protezione Civile

Nel rispetto delle leggi vigenti il Comune si è dotato di un Piano per la Protezione Civile; di concerto con l'Amministrazione e gli Uffici Comunali competenti, verificate le previsioni urbanistiche vigenti ed in progetto della Variante di Revisione, si sono definite le modalità di coordinamento tra i due strumenti (cfr. art. 46).

H) Elettrodotti

Il P.R.G.C. individua graficamente gli elettrodotti ad alta tensione presenti sul territorio comunale. Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti devono essere applicate le disposizioni previste dalla L. 36 del 22 febbraio 2001 e il D.P.C.M. dell' 8 luglio 2003. La fascia di rispetto da rispettare in sede di richiesta di Permesso di Costruire deve essere acquisita dagli Enti competenti (ARPA) nel rispetto delle disposizioni nelle normative vigenti.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dagli elettrodotti rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto indicato dagli Enti competenti.

I) Oleodotti e Metanodotti

Il P.R.G.C. individua graficamente gli oleodotti e i metanodotti presenti sul territorio comunale. Dovranno essere rispettati gli obblighi e i vincoli relativi a tali infrastrutture nel rispetto delle disposizioni delle normative vigenti.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto di tali infrastrutture tecnologiche rientrano nel computo della potenzialità edificatoria, ma le costruzioni debbono essere arretrate sino al limite di rispetto indicato dalla normativa vigente o dagli Enti competenti.

Il Piano Regolatore recepisce il progetto relativo al metanodotto "Cortemaggiore – Torino d.400 (16") Variante DN 400 (16") DP 24 bar e Rifacimento All. Buzzi Unicem S.p.A. DN 100 (4") in Comune di Trino (VC)" presentato dalla Società Snam Rete Gas S.p.A. approvato dalla Regione Piemonte con Determinazione n. 318 del 18/12/2013. Tale progetto prevede la realizzazione della variante al metanodotto Cortemaggiore – Torino DN 400 (16") ed il rifacimento dell'Allacciamento Buzzi Unicem S.p.A. mediante una condotta DN 100 (4") avente origine dal nuovo impianto da realizzarsi sulla nuova variante al metanodotto Cortemaggiore – Torino e l'individuazione di una fascia di vincolo preordinato all'esproprio (V.P.E.) costituita dalla distanza minima dell'asse del gasdotto dai fabbricati misurata orizzontalmente ed in senso ortogonale all'asse della condotta che si ricava dal D.M. 17.04.2008. Nel caso specifico, per tutti i metanodotti in progetto, la distanza minima proposta è di 8 m in caso di tubo libero. Nel caso in cui le condotte siano posate in tubo di protezione e/o cunicolo la suddetta distanza si riduce come di seguito indicato: per linea DN 400 (16") L= 7,0 m; per linee DN 100 (4") L=3,0 m. Per l'ulteriore specifica della "fascia di vincolo preordinato all'esproprio", per l'individuazione dell'"area di passaggio" e delle "Aree non soggette a V.P.E." si rimanda alla Relazione Tecnica di progetto ed ai relativi allegati.

2. Per tutte le fasce di rispetto anche non indicate dal Piano ma previste da prescrizioni di legge, valgono i limiti derivanti dal combinato disposto dell'art. 27, L.R. 56/77.

Art. 55 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali

1. Ove non diversamente indicato dalle prescrizioni per la zona urbanistica di appartenenza e/o dalle Tabelle normative e/o dalle Schede d'Area e/o dagli S.U.E., le distanze minime da prevedersi fra i fabbricati ed i confini di proprietà, che non coincidono con i cigli stradali, sono le seguenti:

a) distanze tra fabbricati e tra fabbricati e bassi fabbricati:

- 1) ai sensi del D.M. 1444/68, tra fabbricati devono essere osservate le seguenti indicazioni:
 - nelle zone I.U.A. per gli interventi di RE, AE, CO e di SE è ammessa la ricostruzione di fabbricati e la loro realizzazione a filo di spazi pubblici o di uso pubblico in deroga alla distanza di 10 m;
 - nelle zone di completamento e nuovo impianto è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
 - nelle zone di nuovo impianto è prescritta tra pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto se superiore a 10 m;
- 2) le distanze tra fabbricati e bassi fabbricati sono regolate dal precedente art. 47;
- 3) per l'applicazione di tali norme si precisa che:
 - non si intendono finestrate le pareti in cui sono praticate unicamente aperture per vani di servizio, vani tecnici ed autorimesse;

- le pareti dei bassi fabbricati, adibiti ad autorimessa e realizzati secondo le disposizioni dell'art. 47, non sono da considerarsi come "pareti di edifici antistanti" ai fini del rispetto del vincolo della distanza minima da pareti finestrate;
- b) distanze dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali. Si assumono le seguenti prescrizioni:
- 1) è sempre prescritta tra i muri di fabbrica ed il confine di proprietà, la distanza minima pari alla metà dell'altezza in fronte dei fabbricati fermo restando la distanza minima di 5,00 m; sono ammesse deroghe nelle zone I.U.A. in cui è ammessa la costruzione a confine solo con pareti non finestrate e per la costruzione di autorimesse e locali accessori;
 - 2) la distanza del fabbricato dal confine di proprietà dovrà essere tale da garantire le distanze previste tra i fabbricati di cui al precedente punto a) quando sull'area confinante sia già presente un fabbricato con parete finestrata a distanza inferiore a 5,00 m;
 - 3) sono ammesse, con il consenso scritto della proprietà confinante, distanze dal confine di proprietà inferiori a 5,00 m, con un limite di 3,00 m per gli interventi di CO e SE, ma tali da rispettare le norme concernenti le distanze tra pareti finestrate;
 - 4) nel caso in cui la proprietà dell'area contermina abbia già costruito a confine, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in aderenza, in corrispondenza del solo spessore di manica esistente; spessori di manica maggiori potranno essere ammessi soltanto con il consenso scritto della proprietà confinante;
 - 5) in presenza di accordo scritto, fabbricati interessanti diverse proprietà contigue possono essere costruiti contestualmente in aderenza sui confini dando luogo ad un unico fabbricato.

Art. 56 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie. Distributori di carburante.

1. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale, devono di norma essere destinate a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici; in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, esse possono essere recintate solo a titolo temporaneo nelle forme da concordarsi con la Pubblica Amministrazione. Ogni intervento edilizio deve ottenere il parere favorevole del Comune e degli eventuali enti competenti.

2. Le suddette aree possono comunque essere utilizzate dagli aventi diritto, a titolo temporaneo precario, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie;
- formazione di verde privato o consortile;
- impianti di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- chioschi e piccole attrezzature di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili. In conformità con le disposizioni legislative di settore ed in particolare alle "Disposizioni attuative dell'art. 2 della L.R. 14/2004", Allegati A, B pubblicati sul BUR n° 1 del 05/01/2005, a cui si rimanda per la progettazione degli interventi di ampliamenti o potenziamenti, è ammessa la localizzazione di distributori di carburante e di attività connesse con le limitazioni di cui al precedente art. 42 delle N.T.A.;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
- all'interno delle zone produttive si ammette il deposito a cielo libero delle materie prime e dei semilavorati funzionali all'attività in corso, nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti.

3. Sugli edifici esistenti compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi i seguenti interventi:

- ampliamenti di volume non superiori a quelli ammessi dalle norme di ogni singola area urbanistica agricola e residenziale per sistemazioni igieniche e tecniche; detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che defini-

- scono i caratteri della zona urbanistica considerata, per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme;
- in tutti gli altri casi possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.
 - per gli edifici rurali ad uso residenziale presenti nelle fasce di rispetto l'aumento di volume non può essere superiore al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche.

4. Gli interventi ricadenti nelle aree comprese nelle fasce di rispetto relative ai tracciati ferroviari esistenti sono soggetti al rispetto dei vincoli di arretramento previsti dall'art. 27, 4° comma, della L.R. 56/77 e della L.R. 70/91, salvo deroghe concesse dagli Enti competenti. All'interno di tali fasce e su aree di sua proprietà l'ente ferroviario può costruire opere attinenti al servizio ferroviario stesso.

Art. 57 Fasce di rispetto di torrenti e canali e loro utilizzazione e sistemazione.

1. Per tutti i corsi d'acqua il cui tracciato è individuato con apposito segno grafico sulla Carta di sintesi (GT10/1-2) sono stabilite fasce di rispetto la cui ampiezza è differenziata in relazione alla classificazione ed allo stato di fatto del corso d'acqua.

2. Le fasce individuate fanno riferimento al R.D. 523/1904, al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), all'art. 29 della L.R. 56/77, ed alle N.T.A. del P.R.G.C..

3. Le fasce sono state così individuate:

- **Fiume PO:** è fasciato nell'ambito del P.A.I. – interventi sulla rete idrografica e sui versanti. Sulle fasce così determinate si applica la normativa contenuta nelle N.d.A del P.A.I;
- **Roggia Stura:** all'esterno del centro abitato è stabilita una fascia di 25 m per lato su cui si applicano i disposti della L.R. 56/77, art. 29. Nel centro abitato si applicano i disposti di cui al R.D. 523/1904 individuando una fascia pari a 10 m per lato;
- **acque pubbliche e demaniali:** all'esterno del centro abitato è stabilita una fascia di 25 m per lato su cui si applicano i disposti della L.R. 56/77, art. 29. Nel centro abitato è fissata una fascia pari a 10 m ai sensi del R.D. 523/1904. **Viene ricompreso in tale tipologia il canale scolmatore;**
- **corsi d'acqua significativi non classificati:** all'esterno del centro abitato è stabilita una fascia di 25 m per lato su cui si applicano i disposti della L.R. 56/77, art. 29. Nel centro abitato, per interventi fino all'ampliamento (AE) è fissata una fascia pari a 5 m; per interventi di completamento (CO) e nuovo impianto (NI) è stabilita una fascia di 10 m.

	esterno del centro abitato		centro abitato		centro storico	
	referimenti normativi	dimensione	referimenti normativi	dimensione	referimenti normativi	dimensione
Fiume Po	P.A.I.	vedi cartografia P.A.I.	P.A.I.	vedi cartografia P.A.I.	P.A.I.	vedi cartografia P.A.I.
Roggia Stura	L.R. 56/77, art. 29	25 m	R.D. 523/1904	10 m	R.D. 523/1904	10 m
acque pubbliche e demaniali	L.R. 56/77, art. 29	25 m	R.D. 523/1904	10 m	-----	----

corsi d'acqua significativi non classificati	L.R. 56/77, art. 29	25 m	Norme P.R.G.C.	5 m per interventi fino all'ampliamento (AE)	Norme P.R.G.C.	5 m per interventi fino all'ampliamento (AE)
				10 m per interventi di completamento (CO) e nuovo impianto (NI)		10 m per interventi di completamento (CO) e nuovo impianto (NI)

4. All'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sopra individuate (ad esclusione delle fasce P.A.I.) le recinzioni in caso di provata necessità, potranno essere realizzate a giorno, (prive di parte cieca) così da non costituire un impedimento alla propagazione di eventuali acque di laminazione. Di norma, invece, sono da privilegiare recinzioni con siepi di specie autoctone. Potranno essere realizzate recinzioni cieche solamente per motivate ragioni di decoro, in ambito produttivo, o in centro storico, valutando l'influenza del manufatto sulla propagazione di eventuali acque di laminazione nelle aree ad esso adiacenti.

5. Gli interventi posti in prossimità dei corsi d'acqua dovranno rispettare quanto riportato al comma 7 del successivo art. 58. Inoltre essi dovranno essere realizzati in modo tale da agevolare e/o migliorare le azioni manutentive del corso d'acqua da parte degli enti preposti. Quanto prescritto al presente comma potrà essere oggetto di convenzione in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

6. Ancorchè diversamente rappresentato sugli elaborati cartografici e sulla tabella sopra riportata, in corrispondenza della roggia Pastrona, nel tratto compreso fra via Primo Maggio e l'attraversamento AG79 (corso Italia), è prevista, in analogia a quanto disposto dall'art.29 della L.R. 56/77, una fascia di ampiezza pari a 25 m per sponda, cui è attribuita una pericolosità di tipo EmA.

7. Il P.R.G.C. individua graficamente sul territorio comunale come infrastruttura in progetto il nuovo tracciato del canale scolmatore e si adegua allo stesso ed alle eventuali opere connesse previste a corredo del canale.

Art. 58 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico.

1. Si intendono richiamati tutti gli elaborati della serie GT che costituiscono parte sostanziale del S.U.G.. Sulle tavole di progetto (P2.2 e P2.3) sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215; le aree interessate da tale vincolo nel territorio comunale sono quelle comprese tra l'apposito simbolo grafico e l'alveo del Po. Preliminarmente al rilascio di ogni titolo abilitativo in zona sottoposta al vincolo per scopi idrogeologici, dovrà comunque essere verificata la documentazione ufficiale.

2. Considerazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico, conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per settori omogenei dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica; le valutazioni di rischio tengono altresì conto delle prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001.

3. Dette aree risultano così definite ed individuate sull'elaborato GT10/1-2 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica":

- **Classe II:** **pericolosità geomorfologica: moderata.** Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici. In questa classe sono state riconosciute quattro sottoclassi:
 - **Classe IIa:** *settori di pianura interessati da acque di inondazione a bassa energia e con battente idrico inferiore a 40 cm. Ricade in questa sottoclasse la porzione del territorio comunale allungata in senso est-ovest e posizionata a sud della scarpata che separa il settore rilevato della pianura da quello più depresso; è indicata in carta con il colore giallo*
 - **Classe IIb:** *settori di scarpata caratterizzati da acclività medio-alte. In questa sottoclasse di pericolosità sono stati distinti i settori ad acclività medio alta che fungono da raccordo tra le diverse unità morfologiche presenti, come la scarpata che collega il Rilievo Isolato di Trino con il settore di pianura più settentrionale.*
 - **Classe IIc:** *settori di pianura posti al di sopra del terrazzo rissiano (risaie). In questa sottoclasse sono stati compresi i settori di pianura posti in posizione di sicurezza rispetto alla dinamica fluviale del Fiume Po ed utilizzati prevalentemente per la coltivazione del riso.*
 - **Classe IId:** *settori sommitali del rilievo isolato. In questa sottoclasse sono stati indicati gli areali sostanzialmente pianeggianti o a debole acclività, posti sulla sommità del rilievo isolato di Trino (Montarolo) che risultano privi di problematiche legate alla dinamica fluviale del reticolo principale e/o secondario.*
- **Classe IIIb:** **pericolosità geomorfologica: elevata.** Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
 - **Sottoclasse IIIb₂:** *a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e/o completamenti. E' distinta in questa sottoclasse la parte del concentrico localizzata a nord della s.s. del Monferrato n° 31 bis dove si sono verificati, nell'ottobre 2000, in assenza delle opere di cui sopra, battenti idrici in genere prossimi o inferiori ad 1 metro.*
 - **Sottoclasse IIIb₃:** *a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico con esclusione di nuove unità abitative e completamenti. Ricadono in questa sottoclasse i settori territoriali edificati posti a sud della s.s. n° 31 bis; in questi areali si sono accertati in concomitanza dell'evento del 2000, in assenza delle opere di cui sopra, battenti idrici superiori al metro.*
 - **Sottoclasse IIIb₄:** *anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun aumento del carico antropico. Ricade in questa classe solo il sedime della centrale Enrico Fermi.*
- **Classe IIIa:** **pericolosità geomorfologica: elevata.** Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Ricade in questa classe di pericolosità un'ampia porzione del territorio comunale nella quale, in concomitanza agli eventi di inondazione da parte delle acque del Po, si sono verificati battenti idrici maggiori di 40 cm.

e vengono altresì riportate sulle tavole di progetto P2 con le seguenti descrizioni sintetiche:

- Classe IIa: pericolosità geomorfologia moderata: settori di pianura;
- Classe IIb: pericolosità geomorfologia moderata: settori di scarpata;
- Classe IIc: pericolosità geomorfologia moderata: settori di pianura posti sul terrazzo rissiano;
- Classe IId: pericolosità geomorfologia moderata: settori sommatiali del rilievo isolato;
- Classe IIIb2: pericolosità geomorfologia elevata con possibilità di nuove edificazioni;
- Classe IIIb3: pericolosità geomorfologia elevata con possibilità di modesto incremento antropico;
- Classe IIIb4: pericolosità geomorfologia elevata senza aumento di carico antropico;
- Classe IIIa: pericolosità geomorfologica elevata: porzioni di territorio inedificate e inadatte a nuovi insediamenti.

4. Preliminarmente alla progettazione e realizzazione di ogni intervento sul territorio comunale dovranno sempre essere verificati gli elaborati geologici GT1 “Relazione geologico-tecnica” e GT10/1-2 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”.

5. Per ogni classe geologica valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento edilizi (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata) secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui all’elaborato GT1 “Relazione geologico-tecnica” (parte normativa e schede di approfondimento) a cui si rimanda integralmente. A titolo conoscitivo si riportano ai successivi commi le disposizioni previste per ogni Classe e sottoclasse in merito alla “Utilizzazione urbanistica, agli interventi edilizi ammessi, alle prescrizioni normative” ed alle “Prescrizioni di carattere generale”.

6. Classi e Sottoclassi di idoneità: utilizzazione urbanistica, interventi edilizi ammessi, prescrizioni normative.

- Classe II: **utilizzazione urbanistica**: è subordinata all’adozione ed al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità.

Classe IIa:

interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili;

prescrizioni normative: in questi settori gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 14/01/2008, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa e l’interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione; andrà inoltre valutata l’opportunità di realizzare locali interrati e seminterrati.

Classe IIb:

interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili;

prescrizioni normative: in questi settori gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 14/01/2008, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda, le oscillazioni della stessa e la stabilità del versante su cui si collocherà l’intervento. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; do-

vrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti verificando il loro stato di conservazione.

Classe IIc:

interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili;

prescrizioni normative: in questi settori gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 14/01/2008, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa.

Classe II d:

interventi edilizi ammessi: non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili;

prescrizioni normative: in questa classe gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento andranno corredati da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 14/01/2008, che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione e consideri l'andamento piano-altimetrico dei lotti coinvolti.

- Classe IIIb:

utilizzo urbanistica: in assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In riferimento alla fruibilità delle aree IIIb è importante sottolineare come ad oggi siano già state eseguite e collaudate le principali opere volte alla difesa idraulica dell'abitato di Trino quali il ripristino ed il potenziamento degli argini lungo il Po, la realizzazione dello scolmatore della Roggia Stura e la sua successiva automatizzazione (come prescritto dagli studi del Politecnico di Torino) e tutta una serie di interventi puntuali sul reticolo minore messi in atto dal Consorzio irriguo Ovest Sesia, gestore dello stesso. Le opere realizzate hanno certamente prodotto una sensibile riduzione della pericolosità sul territorio comunale.

Sottoclasse IIIb₂: **interventi edilizi ammessi:** tutti. Fermo restando quanto precisato nelle normative di zona, nell'area individuata come I.U.A., **in presenza di interventi sugli interi fabbricati pertinenziali, l'uso dei piani terra è limitato ad artigianato di servizio/pubblico esercizio, attività terziarie e a destinazioni accessorie, ad esempio autorimesse, magazzini, depositi, ecc.;**

prescrizioni normative: per le ristrutturazioni che comportano un aumento del carico antropico l'intervento andrà corredato da una relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 14/01/2008, che accerti la realizzazione e lo stato manutentivo degli interventi di riassetto che hanno permesso l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità.

Per le nuove costruzioni la relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 14/01/2008, dovrà prendere atto della realizzazione e dello stato manutentivo degli interventi di riassetto che hanno permesso l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità e dovrà verificare le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale,

la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. A livello di singolo intervento andrà infine valutata l'opportunità di realizzare locali seminterrati; è vietata la realizzazione di interrati.

Sottoclasse IIIb₃: interventi edilizi ammessi:

destinazioni residenziali: sugli immobili esistenti sono ammessi interventi che comportano solo un modesto incremento del carico antropico con esclusione di nuove unità abitative e completamente. In caso di interventi sull'intero fabbricato sono da privilegiare soluzioni progettuali volte a garantire migliori condizioni di sicurezza;

altre destinazioni d'uso: sul patrimonio edificato esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle zone urbanistiche comprensivi di sostituzione edilizia, ampliamento e completamento edilizio se finalizzato al miglioramento funzionale delle attività aziendali in atto;

prescrizioni normative: per gli interventi edilizi di carattere residenziale come sopra descritti la relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 14/01/2008, dovrà prendere atto della realizzazione e dello stato manutentivo degli interventi di riassetto che hanno permesso l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità. Per gli interventi sulle altre destinazioni d'uso la relazione geologico-tecnica, redatta ai sensi del D.M. 14/01/2008, dovrà accertare la realizzazione e lo stato manutentivo degli interventi di riassetto che hanno permesso l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità e dovrà verificare le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda, le oscillazioni della stessa e l'interferenza delle opere sulle eventuali acque di laminazione. A livello di singolo intervento andrà infine valutata l'opportunità di realizzare locali seminterrati; è vietata la realizzazione di interrati.

Sottoclasse IIIb₄: Interventi edilizi ammessi: tutti gli interventi necessari al mantenimento funzionale della struttura esistente. e gli interventi connessi ad adeguamenti normativi e/o all'ottenimento di migliori condizioni di sicurezza ambientale ed idraulica.

- **Classe IIIa**: **utilizzazione urbanistica**: aree inidonee a nuovi insediamenti;
interventi edilizi ammessi: sono consentite opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Su altri edifici eventualmente ricadenti in tale classe sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché realizzazione di fabbricati accessori purchè non peggiorino le condizioni di deflusso delle acque di laminazione;
prescrizioni normative: la fattibilità degli interventi andrà verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, geognostiche di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M. 14/01/2008, in ogni caso le superfici abitabili dovranno essere realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa. Non sono ammessi locali interrati e/o seminterrati. Nei settori interessati dalle Ee sono da ritenersi prevalenti le indicazioni dell'art.9 del P.A.I.

7. Prescrizioni di carattere generale da rispettare sull'intero territorio comunale:

- 1) dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute negli studi geologici redatti dai professionisti estensori degli studi geologici ed idraulici;
- 2) tutti i corsi d'acqua, sia pubblici sia privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma o sezione e subire restringimenti d'alveo; è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
- 3) non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, anche nelle zone di testata tramite riporti vari;
- 4) dovranno essere garantite costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti;
- 5) qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- 6) le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata;
- 7) non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda;
- 8) il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- 9) si ricordano le prescrizioni del D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le costruzioni", evidenziando l'obbligatorietà di tali norme che "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica";
- 10) in base alla Circolare 8/PET "Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Stralcio della Fasce Fluviali" dell'8 luglio 1999 (BUR n 28 del 14 luglio 1999) gli ambiti delle fasce A, B e C dovranno obbligatoriamente rientrare nel "Piano di Protezione Civile".

8. In cartografia sono state inoltre individuate due aree "Ee" ai sensi dell'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I.. Le attività in queste aree sono normate dallo stesso articolo, comma 5 a cui si rimanda integralmente e per comodità di lettura riportato integralmente all'allegato A.

TITOLO VIII**NORME TRANSITORIE E FINALI****Art. 59 Piani esecutivi in vigore e adottati, permessi di costruire, autorizzazioni e D.I.A. rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G.C.**

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da S.U.E. approvati o in corso di approvazione sono disciplinati dai Piani sotto elencati fino al termine di validità previsto dai rispettivi atti convenzionali. I S.U.E. così individuati possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali modifiche comportino variante al presente strumento di pianificazione, purchè esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione delle aree per servizi pubblici e/o ad uso pubblico. Si riporta pertanto l'elenco dei Piani Esecutivi in atto:

Zona e n. area urbanistica corrispondente	Proponente	Ubicazione	Denominazione	Anno
B1p: 123-124-128-129 SE: 497-498-499-500 SP: 531-538 TP: 562	..	via Vercelli	P.I.P. "Nuova area artigianale di via Vercelli"	1994
C5r2: 368	GROUP SOFIM	via Caduti sul lavoro	P.E.C. "Residence San Michele" e successive modificazioni	1996 - 2006
B1p: 133	BASIC Srl	via Vercelli	P.E.C. area artigianale "Ex Fornace Piglione"	1997
C5r2: 372	BALOCCO - TOMASINO - DAINESI	via Caduti sul lavoro	P.E.C. "Pasubio Triplo Est"	1997
C5r2: 367-369-370	BASIL Srl	via Pasubio - via Caduti di Nassirija - via Isacco	P.E.C. "Via della Repubblica"	1998
A1r1: 16	..	via Spalti di Ponente	P.d.R. di iniziativa privata "Immobile Castel Vecchio"	2000
A1r1: 16	..	via Spalti di Ponente	P.d.R. di iniziativa privata "Immobile ex Riseria Saettone"	2000
C5r2: 366	BASIC S.r.l.	strada comunale Trino Robella - via Pasubio	P.E.C. "Via della Repubblica 2"	2004
C5r2: 371	LA LOGGIA - ROVIGLIONE	via Vercelli	P.E.C. "Via Vercelli"	2004
D4p: 380-381-382 SP: 527-528-536 TP: 561	NORDIND	via dei Tipografi	P.I.P. "NORDIND"	2006

Al termine della validità degli atti convenzionali dei S.U.E. elencati, ogni intervento di trasformazione del suolo avverrà esclusivamente in coerenza alle prescrizioni grafiche delle tavole di progetto e delle norme di zona.

2. Rimangono valide le concessioni, i permessi di costruire, le autorizzazioni e le D.I.A. rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Variante di Revisione del P.R.G.C., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica; tali concessioni, permessi, autorizzazioni e D.I.A., rimangono valide anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.

3. Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'art. 85 L.R. 56/77 con le specificazioni dell'art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b, si rimanda alla classificazione definita al precedente art. 24, ultimo comma. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'art. 85, L.R. 56/77.

Art. 60 La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000: corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso. Ricadute previsionali della Relazione Ambientale.

1. Il Comune di Trino è dotato di Piano di Classificazione Acustica (P.C.A.) redatto sulla base del P.R.G.C. vigente, adottato con D.C.C. n. 6 del 22/06/2004 ed approvato D.C.C. n° 34 del 12/06/2006, ed il presente P.R.G.C. rimanda ad essa per le disposizioni di settore. Sulla base del P.C.A. di cui al primo comma, è stata predisposta una valutazione della compatibilità acustica per le aree oggetto della Variante di Revisione. Tale lavoro costituisce il documento P1.3 "Verifica di compatibilità Acustica", a cui si rimanda per le valutazioni specifiche. Gli interventi edilizi, nel rispetto delle disposizioni di settore, dovranno quindi attenersi alle specifiche disposizioni in tema di rumore.

2. Ai sensi dell'art. 20 della L.R. 40/98, costituisce parte integrante del P.R.G.C. l'elaborato P1.2 "Relazione Ambientale": il "Cap. 7 – Ricadute normative e previsionali" indica alcuni criteri ed indirizzi progettuali utili da seguire negli interventi edilizi previsti per le singole zone urbanistiche; le disposizioni vincolanti sono state recepite dalle norme di zona, per tutte le altre si dispone che costituiscano indirizzo alla progettazione edilizia ancorché non strettamente vincolante.

Art. 61 Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di P.R.G.C.

1. Qualora sussistano condizioni di pubblica utilità o la necessità di realizzare lotti funzionali di opere pubbliche, è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale attivare le procedure di legge per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria prevista dal P.R.G.C., ancorché inserite all'interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione si configura come attuazione parziale ed anticipata del S.U.E..

2. I S.U.E. redatti in tempi successivi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra dovranno tener conto di quelle già realizzate e/o dei progetti di dettaglio già approvati sia per l'aspetto tecnico che per quello economico-contributivo.

Art. 62 Deroghe

1. Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, con il limite di 15 mq o 50 mc, quali le centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli enti e società istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con semplice permesso di costruire, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti Norme ed agli altri elaborati del Piano, per ciò che riguarda la capacità edificabile, il rapporto di copertura e le distanze dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le

parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli di cui al Titolo IV delle presenti Norme e della fascia di rispetto cimiteriale. Il progetto di tali impianti dovrà essere preventivamente verificato rispetto alla realtà ambientale ed alle funzioni proprie dell'area in cui si collocano al fine di salvaguardarne entrambe le condizioni; la presenza di vincoli di tutela ambientale e paesaggistica costituisce fattore discriminante per l'individuazione di soluzioni alternative alla loro localizzazione.

2. La realizzazione di tralicci, supporti ed ogni altra struttura funzionale all'installazione di impianti d'antenna per la trasmissione e ricezione di emissioni elettromagnetiche, seppur concedibili mediante permesso di costruire, non potrà essere ammessa in prossimità di aree densamente abitate e di edifici pubblici o privati in cui si svolgano servizi alle persone (scuole, sedi comunali, ASL, ecc.), inoltre dovrà ottemperare a tutte le normative vigenti riguardo la sicurezza da emissioni di radiazioni. In particolare la nuova installazione di antenne o ripetitori per impianti rice-trasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti leggi di settore, in particolare si richiama la nuova Legge Regionale del 3 agosto 2004, n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", sulla base del Disegno di Legge n. 256 del 02/02/2001. In attesa che il Comune adotti il Piano comunale ai sensi della suddetta legge regionale ci si atterrà ai disposti della legge nazionale n. 36/2001.

3. Nelle parti del territorio classificate a servizi "S", ed in tutte le alte zone urbanistiche se in presenza di edifici pubblici e di pubblico interesse realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti possono essere realizzati in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti Norme ed agli altri elaborati di Piano; tale possibilità è consentita esclusivamente all'interno delle procedure previste dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica.

Allegato A

Allegato B