COMUNE DI ACQUI TERME
P.R.G.

Approvato dalla regione Piemonte con deliberazione G.R. n. 87-7656 del 15/7/91 e successivamente modificato o variato con:

- Deliberazione CC n. 68 del 20/12/2001 (Modifica della localizzazione della scuola materna di via G. Savonarola)
- Deliberazione CC n. 20 del 22/5/2003 (riuso area ex Borma)
- Deliberazione CC n. 27 del 27/6/2003 (area ferroviaria di via Alessandria)
- Deliberazione CC n. 33 del 1/8/2003 (immobile ex politeama Garibaldi)
- Deliberazione CC n. 38 del 1/8/2003 (adeguamento di limitata entità area destinata a parcheggio in reg. Cassarogna)
- Deliberazione CC n. 53 del 25/11/03 (area produttiva di regione Barbato)
- Deliberazione CC n. 15 del 5/4/04 (aree di reg. S. Caterina e via Maggiorino Ferraris)
- Deliberazione CC n. 16 del 5/4/04 (aree di espansione di reg. Fontana d'Orto)
- Deliberazione CC n. 17 del 5/4/04 (revoca deliberazione CC n. 27 del 27/6/03 e approvazione nuova variante relativa alle aree ferroviarie di via Alessandria e via Marenco)
- Deliberazione CC n. 25 del 28/6/04 (Rimozione dell'obbligo di SUE su alcuni immobili del centro storico)
- Deliberazione CC n. 38 del 24/09/04 (nuove previsioni normative riguardanti l'abitato di Moirano)
- Deliberazione CC n. 46 del 25/10/04 (adozione progetto definitivo prima variante strutturale di adeguamento al PAI)
- Deliberazione CC n. 47 del 25/10/04 (incrementi indici di fabbricabilità aree di reg. Bagni e stralcio aree di reg. Cassarogna)
- Deliberazione CC n. 13 del 29/4/05 (modifica di limitata entità perimetro SUE C/9
- Deliberazione CC n. 16 del 29/04/05 (Trasferimento di aree produttive da Regione Cassarogna a regione Barbato per formazione PIP)
- Deliberazione CC n. 26 del 14/6/05 (individuazione intervento di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 51 L. 865/71 – Località via Fontana D'Orto – Consorzio METACASA)
- Deliberazioni CC n. 34 del 28/06/05 e n. 60 del 12/12/05 (nuove previsioni normative riguardanti il commercio in sede fissa)
- Deliberazione CC n. 19 del 11/4/2006 (modifica tipi d'intervento ammessi sull'ex Bue Rosso)
- Deliberazione CcC n. 20 del 11/4/06 (secondo adeguamento di limitata entità area destinata a parcheggio in reg. Cassarogna)
- Deliberazione CC n. 39 del 25/9/06 (2° modifica di limitata entità perimetro SUE C/7)
- Deliberazione CC n. 40 del 25/9/2006 (modifica PRG art. 17, comma 8, LR56/77: correzione errori materiali ed eliminazione contrasti tra enunciazioni dello stesso strumento)
- Deliberazione CC n. 56 del 12/12/05 (riduzione aree per servizi e riclassificazione aree in Reg. Sottargine)
- Deliberazione CC n. 51 del 27/11/06 (variazioni minori al PRG)
- Deliberazione CC n. 7 del 2/4/07 (<aree per attività produttive e depuratore Lussito)
- Deliberazione CC n. 32 del 28/11/2007 (variazioni riguardanti varie zone del territorio comunale)
- Deliberazione CC n. 11 del 31/03/2008 (adeguamento fasce pozzi Regione Barbato e varie zone territorio comunale)
- Deliberazione CC n. 14 del 31/03/2008 (variazione ex comma 8 art. 17 L.R. 56/77 via Nizza, Via G. Bruno e Via Cassarogna)

NORME DI ATTUAZIONE

Testo aggiornato con le Varianti Parziali al P.R.G. adottate, ai sensi dell'art. 17 comma 7 e comma 8 LR 56/77, successivamente alla Deliberazione della Giunta Regionale 29 luglio 2002 n. 16-6763, di approvazione della prima variante e revisione generale

Il Sindaco (Danilo Rapetti) _____	Il Segretario Generale (Dott. Gianpiero Dealessandri) _____
Il Progettista _____	Il Responsabile del Procedimento _____

INDICE SISTEMATICO

PARTE I				
NORME DI CARATTERE GENERALE				
ART.	1	Finalità del PRG e disposizioni di carattere generale	pag.	5
PARTE II				
NORME TRANSITORIE				
CAPITOLO 1°				
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - ATTUAZIONE DEL PRG				
ART.	2	Definizione dei parametri.	pag.	7
ART.	3	Distanze tra le costruzioni (DE), della costruzione dal confine (DC), della costruzione dal ciglio stradale.	pag.	11
ART.	4	Destinazioni d'uso.	pag.	12
ART.	5	Definizione dei tipi di intervento.	pag.	15
ART.	6	Strade, aree destinate alla viabilità.	pag.	16
ART.	7	Modalità di attuazione del PRG (Titolo V della LR 56/77).	pag.	18
ART.	8	Strumenti urbanistici e amministrativi per l'attuazione del PRG.	pag.	18
ART.	9	Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia e Denuncia di Inizio dell'Attività.	pag.	20
ART.	10	Licenza d'Uso.	pag.	22
ART.	11	Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.	pag.	22
ART.	12	Standard Urbanistici	pag.	23
ART.	13	Utilizzazione delle aree edificabili.	pag.	26
ART.	14	Modalità di applicazione e di utilizzazione degli indici.	pag.	26
CAPITOLO 2°				
PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI				
ART.	15	Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi su tutto il territorio comunale.	pag.	27
ART.	16	Caratteri tipologici, costruttivi e decorativi dell'architettura di interesse culturale. Catalogo dei beni Culturali Architettonici (LR 35/95). Capitolato speciale per la regolamentazione degli interventi edilizi sugli immobili catalogati.	pag.	29
ART.	17	Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi riguardanti gli edifici compresi nel "Catalogo dei beni Culturali Architettonici" (LR 35/95) posti sia all'interno del centro storico (edifici di tipo A1, A2 e A3) sia all'esterno del centro storico (edifici posti in zona agricola classificati come E1, E2 ed E3) ed edifici individuati con Deliberazione del C.C.	pag.	29
ART.	18	Decoro dell'ambiente urbano e suburbano.	pag.	30
CAPITOLO 3°				
VINCOLI - ZONE E FASCE DI RISPETTO - AREE INEDIFICABILI				
ART.	19	Elencazione delle aree inedificabili e degli interventi vietati o ammessi all'interno di esse.	pag.	31
ART.	20	Elencazione delle aree ad "edificabilità controllata" e degli interventi vietati o ammessi all'interno di esse.	pag.	33
ART.	20 bis	Stralcio Norme di Attuazione del "Piano Stralcio Fasce Fluviali	pag.	35
ART.	21	Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico del territorio, suddivisione in classi di idoneità e prescrizioni generali	pag.	38
ART.	21 bis	Vincoli militari	pag.	43
CAPITOLO 4°				
DELEGA A SPECIFICI REGOLAMENTI				
ART.	22	Regolamentazione delle procedure riguardanti le pratiche urbanistiche ed edilizie. Requisiti formali e sostanziali delle istanze e della documentazione allegata.	pag.	44
ART.	23	Regolamentazione delle modalità di applicazione degli oneri afferenti al rilascio delle concessioni edilizie.	pag.	44
ART.	24	Vigilanza e sanzioni. Regolamento delle procedure sanzionatorie	pag.	44

		amministrative.		
ART.	25	Norme per l'esecuzione dei lavori.	pag.	44
ART.	26	Interno delle costruzioni.	pag.	45
ART.	27	Insegne e manifestazioni pubblicitarie.	pag.	45
ART.	28	Occupazione di suolo pubblico (tende solari, dehor, passi carrabili. ecc.). Manomissione di suolo pubblico.	pag.	45
ART.	29	Strade e accessi privati	pag.	45
ART.	30	Stabilità e sicurezza delle costruzioni.	pag.	45
ART.	31	Regolamento di polizia rurale	pag.	45
ART.	32	Programmazione della rete distributiva delle attività commerciali	pag.	45
ART.	33	Regolamento per l'attuazione della disciplina statale e regionale per la tutela dall'inquinamento acustico	pag.	46
ART.	34	Impianti di distribuzione carburanti. Regolamento delle modalità di presentazione dell'auto certificazione, dell'assegnazione di aree pubbliche, dei collaudi, degli orari di apertura, ecc.	pag.	46
ART	35	Regolamento di Polizia Mortuaria	pag.	46
ART	35 bis	Regolamento di Igiene	pag.	46
ART	35 ter	Testo coordinato di recepimento parametri contenuti negli "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs.31/3/98 n. 114".	Pag.	46
PARTE III **PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ACQUI TERME**				
CAPITOLO 1° **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO - AREE PER SERVIZI**				
ART.	36	Suddivisione del territorio.	pag.	47
ART.	37	Aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche o di uso pubblico e impianti tecnologici (Aree di tipo F - Art. 21 e 22 L.R. 56/77).	pag.	48
ART	38	Aree private destinate a servizi pubblici convenzionati	pag.	47
ART.	38 bis	Aree inedificate intercluse nell'abitato	pag.	49
ART.	38 ter	Aree inedificate intercluse nell'abitato destinate a verde privato	pag.	49
CAPITOLO 2° **ZONE PER ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE E TERMALI**				
ART.	39	Aree destinate ad insediamenti di carattere turistico speciale (T/C).	pag.	50
ART.	40	Aree destinate ad attività facenti parte della struttura turistico - ricettiva (T/R).	pag.	50
ART.	41	Aree destinate ad attività facenti parte del settore sanitario ovvero del settore turistico - ricettivo strettamente connesso all'attività termale (T/S).	pag.	52
ART.	41 bis	Aree destinate all'attività turistico-ricettiva e termale assoggettate a strumento urbanistico esecutivo (T/SUE) od a Permesso di Costruire Convenzionato (T/PCC)	Pag.	53
CAPITOLO 3° **AREE DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO**				
ART.	42	Aree ed edifici prevalentemente residenziali di tipo A.	pag.	56
ART.	43	Aree ed edifici sottoposti a Strumenti Urbanistici Esecutivi, siti in zona A.	pag.	61
CAPITOLO 4° **AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI ESPANSIONE**				
ART.	44	Aree ed edifici a destinazione prevalentemente residenziale di tipo B.	pag.	63
ART.	45	Aree particolari di tipo B sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo od a concessione convenzionata.	pag.	68
ART.	46	Aree inedificate e destinate al nuovo impianto di tipo residenziale (C)	pag.	73

CAPITOLO 5° **AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**				
ART.	47	Aree di espansione di tipo D, destinate ad attività produttive, sottoposte alla redazione di Piano esecutivo convenzionato (PEC/D) ovvero di Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP).	pag.	80
ART.	48	Aree di espansione o di completamento di tipo D, destinate ad attività produttiva o di tipo DX, destinate ad attività commerciale, sottoposte a Concessione convenzionata (D/CC o DX/CC) ovvero a Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE/D).	pag.	82
ART.	49	Aree ed edifici di tipo D, destinate ad attività produttive esistenti che si confermano nella loro ubicazione, sottoposte a Concessione Convenzionata (D/CC) ovvero a Concessione libera (D/CL).	pag.	83
ART.	50	Aree ed edifici di tipo D/I desinati ad attività produttiva in zona impropria.	pag.	84
ART.	50 bis	Aree di trasformazione urbana	Pag.	87
ART.	51	Aree ed edifici destinati ad attività produttiva siti in zona di pericolo (D/P).	pag.	91
CAPITOLO 6° **AREE PER ATTIVITA' AGRICOLA**				
ART.	52	Aree per attività agricole (E).	pag.	92
ART.	53	Aree per attività agricole intercluse o collocate ai margini del centro abitato.	pag.	98
ART.	53 bis	Aree Ferroviarie	pag.	98
PARTE IV **CONDIZIONI PARTICOLARI**				
ART.	54	Autorimesse e parcheggi privati.	pag.	100
ART.	55	Condizioni relative a depositi di rottami, discariche di rifiuti, cave e torbiere, ecc.	pag.	101
ART.	56	Piscine private scoperte.	pag.	101
ART.	57	Aree destinate a impianti tecnologici isolati e prescrizioni relative alle costruzioni di nuovi impianti tecnologici.	pag.	102
ART.	58	Aree ed edifici destinati ad attività ricreativa di carattere privato.	pag.	102
ART.	59	Nuovo tracciato stradale e svincoli viari.	pag.	103
ART.	60	Rete distributiva dei carburanti per autotrazione.	pag.	103
ART.	61	Interventi ammessi su edifici residenziali in zona impropria o situati in aree assoggettate a SUE, in assenza del medesimo.	pag.	107
ART.	62	Interventi ammessi su edifici non residenziali con destinazione d'uso in contrasto con quella di zona o situati in aree assoggettate a SUE, in assenza del medesimo.	pag.	107
ART.	63	Interventi ammessi su edifici facenti parte di aziende agricole in attività situate in zona impropria.	pag.	108
ART.	64	Edifici destinati ad attività incompatibili con qualsiasi destinazione di zona.	pag.	108
ART.	65	Fasce fluviali relative al F. Bormida. Tratto a monte del Ponte Carlo Alberto.	pag.	109
ART.	66	Durata temporale del vincolo riguardante il pozzo di Reg. Fontana d'Orto ed i pozzi di Reg. Barbato	pag.	109
ART.	66 bis	Dismissione e riuso di immobili già destinati a servizi.	pag.	109
ART:	66 ter	Disposizioni in favore dell'attività turistico-ricettiva e tarmale	Pag.	109
ART.	66 quat.	Aree destinate alla costruzione di parcheggi privati e autosilos	Pag.	109
ART	66 quin.	Prescrizioni particolari riguardanti l'area destinata a verde pubblico attrezzato di Reg. Bagni compresa tra l'albergo Regine e l'albergo Antiche Terme	Pag.	110
ART	66 sex.	Efficacia della variante approvata con deliberazione CC n. 45 del 25/10/04.	Pag.	110
PARTE V **NORME FINALI**				
ART.	67	Deroghe.	pag.	111
ART.	68	Nuove disposizioni di Legge.	pag.	111

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE I
NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 Finalità del P.R.G. e disposizioni di carattere generale.

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Acqui Terme, costituendone a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale.
Le disposizioni legislative, nazionali e regionali, vigenti al momento della richiesta di autorizzazione o di concessione ed il Codice Civile, ove prevedano norme più vincolistiche delle presenti Norme, prevalgono su di esse.
Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione o "dichiarazione di inizio attività", a norma del titolo VI della L.R. . 56 del 5/12/77 dovrà essere verificata alla luce di questo Strumento urbanistico.
Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del suolo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto che non comportino movimenti di terra a carattere permanente.
Le presenti norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle norme sulle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. nr. 56/77.
Tutti gli interventi previsti da questo PRG dovranno essere realizzati nel pieno rispetto del Codice Civile, tranne i casi in cui queste NTA stabilisce norme più restrittive.
Il progetto definitivo del P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati tecnico - urbanistici e geologico - tecnici:
Elaborati tecnico - urbanistici:

1. Relazione illustrativa;
2. Scheda dati quantitativi, Allegati 1, 2, 3, 4;
3. Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
4. Tav. 1 "Il comune di Acqui Terme e il territorio circostante" - scala 1:25.000
5. Tav. 2 "Assetto generale: inquadramento territoriale e rappresentazione dei vincoli" - scala 1:10.000
6. Tav. 3 "Assetto generale del PRG: zonizzazione" - scala 1:5.000
7. Tav. 3 bis "Assetto generale del PRG: sintesi e zonizzazione" - scala 1:5ooo
8. Tav. 4/a "Previsioni del PRG nelle aree urbanizzate e urbanizzande: la parte nord - ovest del centro abitato" - scala 1:2.000
9. Tav. 4/b "Previsioni del PRG nelle aree urbanizzate e urbanizzande: la parte nord - est del centro abitato" - scala 1:2.000
10. Tav. 4/c "Previsioni del PRG nelle aree urbanizzate e urbanizzande: la parte sud - ovest del centro abitato" - scala 1:2.000
11. Tav. 4/d "Previsioni del PRG nelle aree urbanizzate e urbanizzande: la parte sud - est del centro abitato" - scala 1:2.000
12. Tav. 5 "Previsioni del PRG nelle aree urbanizzate e urbanizzande: la zona delle Terme" - scala 1:2.000
13. Tav. 6 "Previsioni del PRG nelle aree urbanizzate e urbanizzande: la zona lungo la SS per Alessandria" - scala 1:2.000
14. Tav. 7 "Previsioni del PRG nelle aree urbanizzate e urbanizzande: Moirano" - scala 1:2.000
15. Tav. 8 "Previsioni del PRG nelle aree urbanizzate e urbanizzande: Ovrano e Lussito" - scala 1:2.000
16. Tav. 9 "Classificazione dei fabbricati facenti parte del centro storico" - scala 1:1000
17. Tav. 10 "Previsioni del PRG nelle aree urbanizzate e urbanizzande: Acqua Franca" - scala 1:2000
18. Tav. 11 "Rilievo delle infrastrutture esistenti o in progetto" - scala 1:10000
19. Tav. 12 "Raffronto tra le previsioni del vigente PRG e questa variante" - scala 1 - 10000
20. Tav. 13 "Individuazione e classificazione dei fabbricati rurali di interesse architettonico" - scala 1:10000
21. Tav. 14 "Vincoli archeologici (L. 1089/39) e paesaggistici (L. 1497/39)" - scala 1:10000 - 1:5000
22. Tav. 15 "Previsioni del PRGC" - scala 1:10000
23. Tav. 16/a "Planimetria sintetica del Piano con le previsioni urbanistiche dei comuni contermini" - scala 1:25000
24. Tav. 16/b "Planimetria sintetica del Piano con le previsioni urbanistiche dei comuni contermini" - scala 1:25000
25. Tav. 3/a "Planimetria sintetica del Piano con individuazione di addensamenti e localizzazioni commerciali" – scala 1:5000
26. Tav. 3/b "Planimetria sintetica del piano con individuazione degli ambiti territoriali nei quali si applicano, per gli insediamenti commerciali, gli incrementi di standard urbanistici previsti dalla tabella allegata all'art. 12" - scala 1:5000.

Elaborati geologico - tecnici: (a cura del Geologo Riccardo Dott. FERRETTI)

1. Indagine geologico - tecnica per il progetto di variante al PRG - prima parte: "inquadramento generale"
2. Indagine geologico tecnica per il progetto di variante al PRG - seconda parte: "schede di dettaglio delle aree di nuovo utilizzo"
3. Tav. 1: "Carta geologico - strutturale" - scala 1 : 10000
4. Tav. 2: "Carta geomorfologica, dei dissesti, delle dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore" - scala 1 : 10000
5. Tav. 3: "Carta geoidrologica" - scala 1 : 10000
6. Tav. 4: "Carta dell'acclività" - scala 1 : 10000
7. Tav. 5: "Carta delle opere di difesa idraulica censite e del vincolo idrogeologico" - scala 1 : 10000
8. Tav. 6: "Carta litotecnica" - scala 1 : 10000
9. Tav. 7: "Carta di sintesi" - scala 1 : 10000

***I** dati quantitativi risultanti alle tavole grafiche facenti parte di questo PRG hanno significato indicativo.*
Nel caso vi sia contraddizione fra le tavole grafiche e lo stato reale del luogo, per tutti gli interventi descritti ai vari articoli di queste norme, faranno fede la volumetria esistente, la superficie costruita, la superficie fondiaria effettivamente esistenti e riscontrate alla luce dello stato di fatto, a cui verranno applicati gli indici di fabbricabilità indicati alle presenti norme.
La veridicità delle condizioni dello stato di fatto - il cui rilievo esatto deve essere presentato dal richiedente - sarà testimoniata, sotto la propria responsabilità, dal tecnico libero professionista incaricato della progettazione..
In caso di discordanza tra diversi elaborati grafici prevarranno le indicazioni contenute in quello di maggiore dettaglio.
In caso di discordanza tra elaborati grafici e Norme Tecniche di Attuazione prevarrà quanto stabilito dalle norme.
I regolamenti Comunali di cui alla successiva PARTE II - CAPITOLO 4° costituiscono, a tutti gli effetti, parte integrante e sostanziale delle presenti Norme.
Le disposizioni contenute nella PARTE II (norme transitorie), sostituiscono il vigente Regolamento Edilizio e resteranno in vigore fino all'approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale dal quale verranno sostituite.
Tale regolamento verrà predisposto ed approvato ai sensi della Legge Regionale 8 luglio 1999 n. 19 e della deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 1999 n. 548 - 9691.

PARTE II
NORME TRANSITORIE

CAPITOLO 1°
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI - ATTUAZIONE DEL PRG

ART. 2 Definizione dei parametri.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si seguono le definizioni qui di seguito illustrate:

Superficie territoriale (St)
E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati, e calcolata al lordo della superficie fondiaria (Sf) e degli spazi per la viabilità, le urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e previste dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi

Superficie fondiaria (Sf)
E' l'area del terreno pertinente alle costruzioni realizzate e da realizzare, misurata in metri quadrati e calcolata al netto degli spazi destinati dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi e dalla concessione edilizia, convenzionata o meno, alla viabilità pedonale e veicolare pubblica e di uso pubblico e di quelli destinati alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e previste.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria
Comprende le aree destinate alle opere così definite ed elencate all'art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Comprende le aree destinate alle opere così definite ed elencate all'art. 51 della L.R. 56/77 e s. m. e i. nonché le aree o gli immobili di interesse archeologico delle quali è prevista la dismissione al Comune o l'asservimento all'uso pubblico da attrezzare per la loro conservazione e valorizzazione.

Indice di densità edilizia territoriale (It)
L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile ed edificatorio e la superficie territoriale (It = Volume/ Superficie territoriale) : rappresenta il numero di metri cubi di volume edificabile ed edificato per ogni metro quadro di superficie territoriale (mc/mq). Si applica al netto delle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti.

Indice di densità edilizia fondiaria (If)
L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificabile ed edificato e la superficie fondiaria (If = V/Sf) : rappresenta il numero di metri cubi di volume edificabile ed edificato per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq).

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile edificabile ed edificata e la superficie fondiaria (Uf = Sul /Sf) : rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile edificabile ed edificata per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq./mq.)

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile edificabile ed edificata e la superficie territoriale (Ut = Sul/St): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie edificabile ed edificata per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq/mq)

Superficie utile (Su)
La superficie utile è la somma delle superfici di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto utilizzabile compreso, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano, compresi i bow window.
Dal computo della superficie utile sono escluse le seguenti pertinenze e accessori secondari, che perciò possono essere realizzati senza limitazioni, salvo quelle derivanti dai restanti parametri:

a) i cavedi ed i volumi tecnici anche se emergenti dalla copertura del fabbricato (torrini , scale e ascensori, impianti tecnologici e scale aperte)
b) i porticati pubblici e privati,

c) gli ingressi condominiali, i vani scala e gli ascensori dotati dei requisiti di accessibilità ai sensi della vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche,
d) le logge, i balconi, i terrazzi,
e) le verande quando rispettano almeno uno dei seguenti requisiti: altezza netta interna inferiore a ml. 2.70, dimensione minima uguale od inferiore a ml. 1.50, superficie utile netta interna inferiore a mq. 9.00,
f) i locali cantina, aventi un'altezza interna utile non superiore a ml. 2.50 e destinate esclusivamente al servizio della residenza,
g) le autorimesse aventi un'altezza interna utile non superiore a ml. 2.50 (salvo eccezioni determinate da ragioni esclusivamente tecniche, da motivare in sede progettuale, purché il concessionario si impegni a vincolare la destinazione ad autorimessa, con atto notarile registrato e trascritto).
h) i piani sottotetto, o la porzione di essi, che non presentano i requisiti minimi per essere trasformati in residenza, ai sensi della Legge Regionale 6/8/98 n. 21 (Ricupero ai fini abitativi dei sottotetti),
i) i "bassi fabbricati", di cui al presente articolo, realizzati sia dentro che fuori terra, che abbiano una superficie coperta massima di mq. 50 è che siano asserviti al fabbricato principale con vincolo di pertinenzialità, costituito con atto pubblico registrato e trascritto.

Le superfici relative agli accessori secondari e pertinenze di cui alle lettere f), g), h) ed i) *già esistenti alla data di formazione di questa prima revisione generale*, non si conteggiano nella Su nemmeno per la sua quantificazione ai fini di un'eventuale ricostruzione o cambio della destinazione d'uso, indipendentemente dalle attuali altezze interne. La trasformazione delle pertinenze e degli accessori secondari di cui sopra ad altra destinazione, che per le sue caratteristiche va conteggiata nella Su, non può prescindere dalla verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria, riferito al sedime di pertinenza del fabbricato nella sua consistenza originaria.

Superficie utile abitabile (Sua) e superficie utile complessiva (Suc)

La superficie utile abitabile è quella stabilita dall'art. 3 del DM 10/5/1977 n. 801 (determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici). La superficie utile complessiva è quella stabilita dall'art. 2 dello stesso DM,

Superficie coperta delle costruzioni (Sc)

La superficie coperta della costruzione è l'area della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i bow-window, i porticati e le altre analoghe strutture.
Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di ml 1.50 dal filo di fabbricazione
Sono esclusi dal computo della superficie coperta anche i corpi di fabbrica seminterrati emergenti dal suolo per non più di ml. 1,20, purché la superficie del solaio di copertura risulti piana, agibile e sistemata a verde od a parcheggio,

Rapporto di copertura (Rc)

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

Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

Si definisce fronte la proiezione verticale di ogni prospetto dell'edificio, ivi compresi i corpi arretrati e aggettanti.
L'altezza di ciascun fronte della costruzione è la differenza di quota tra l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili e la linea di spiccato.
La linea di spiccato è data dall'intersezione del *terreno naturale* o del *terreno sistemato*, con il piano di ogni singolo fronte della costruzione. Se la quota del terreno naturale non coincide con quella del terreno sistemato, si potrà fare riferimento a quest'ultimo, per la misurazione dell'altezza della costruzione, solo se la sistemazione è oggetto di specifica autorizzazione comunale.
Nel caso in cui l'ultimo solaio di copertura di locali abitabili. non presenti andamento orizzontale, l'altezza del fronte si misura nel punto più alto dell'intradosso di detto solaio.
Nei casi in cui la copertura abbia un'inclinazione superiore al 45% l'altezza del fronte sarà misurata fino al punto più alto del colmo del tetto, tale inclinazione massima viene elevata al 50% quando la copertura è realizzata in tegole curve di tipo tradizionale (coppi).
In presenza di murature verticali poste a delimitazione del sottotetto, costituite da timpani di tetti alla piemontese con un'altezza del colmo superiore a ml. 3,50, rispetto all'intradosso del sottostante solaio, l'altezza del fronte, da considerare al solo fine di determinare la distanza tra gli edifici (DE) e dai confini (DC), è quella misurata dallo spiccato al punto più alto dell'estradosso del solaio di copertura, anche se la sua pendenza è inferiore al 45% o 50% ed i locali del sottotetto non sono abitabili.
In presenza di murature verticali, costituite dal muro laterale di sostegno di tetti ad una falda, l'altezza delle fronti della costruzione, relative al prospetto interessato dalla muratura verticale di cui sopra ed ai prospetti interessati dai timpani laterali, da considerare al solo fine di determinare la distanza tra gli edifici (DE) e dai confini (DC), si misura nel punto più alto del colmo del tetto.

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

Altezza "del fabbricato" o "della costruzione" (H)
L'altezza della costruzione è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del punto precedente.
Al solo scopo della definizione della distanza tra fabbricati (DE), l'altezza da considerare è quella relativa alle fronti prospicienti.
Al solo scopo di definire la distanza minima dai confini (DC), l'altezza da considerare e quella del fronte prospettante verso i confini interessati.
Sono ammesse deroghe alle altezze massime stabilite, per ciascuna zona territoriale omogenea, dagli articoli della parte terza di queste NTA in caso di interventi edilizi disciplinati da SUE contenenti norme specifiche atte a regolamentare le deroghe stesse.

Altezza interna dei locali
E' l'altezza netta da pavimento finito a soffitto. Nel caso di soffitto inclinato si considera l'altezza media. Nel caso di soffitto a volta si considera la media tra il centro volta e l'altezza dell'appoggio della volta. Per i locali destinati ad attività che richiedono la permanenza dell'uomo l'altezza minima è stabilita in ml. 2,70. Nel caso di solai inclinati la media tra l'altezza minima e quella massima è stabilita in ml. 2,70 fermo restando che per il suddetto conteggio l'altezza minima considerabile è quella stabilita dalla Legge Regionale 6/8/98 n. 21 (Ricupero ai fini abitativi dei sottotetti).

Volume "del fabbricato" o della costruzione" (V)
Il volume della costruzione e dato dal prodotto della superficie utile, quantificata con le modalità indicata in questo articolo, per l'altezza virtuale stabilita in ml. 3.00. Tale procedimento si applica anche per determinare il volume delle costruzioni esistenti, per l'eventuale ricupero mediante ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento, ecc., indipendentemente dalla loro attuale destinazione d'uso. In caso di ricupero del volume, a fini residenziali o connessi con la residenza (uffici, negozi, ecc.) di fabbricati produttivi esistenti, la cui costruzione comporterebbe, se realizzata in zona propria, unicamente l'applicazione dell'indice del rapporto di copertura, l'altezza virtuale di ml. 3.00 si applica unicamente alla superficie coperta esistente,

Sagoma
Per "sagoma del fabbricato" si intende ciò che, osservando l'edificio da ciascun fronte, si staglia all'orizzonte, senza tenere conto degli elementi decorativi e degli impianti tecnologici considerando però, per questi ultimi, i relativi vani tecnici,

Numero dei piani della costruzione (Np)
Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili /agibili o comunque utilizzabili - compresi quelli formati da soffitte o da spazi sottotetto che possiedano i requisiti tecnico - funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione delle rampe di accesso alle autorimesse o ai locali cantinati.
Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di m 1,20, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali
Accessori primari e secondari
Sono locali accessori tutti gli spazi posti a servizio dell'unità immobiliare principale, non destinati ad autonoma utilizzazione.
I locali accessori, qualora siano funzionalmente inseriti all'interno di unità immobiliari sono definiti *accessori primari* e sono interamente conteggiati nella Su.
I locali accessori sono invece definiti *accessori secondari* quando sono costituiti da locali autonomi ed in questo caso sono conteggiati nella Su nella misura del 60%.
Sono fatte salve le esclusioni dal conteggio previste dalla precedente voce "Superficie utile (Su)".

Bassi fabbricati destinati a garage, autorimesse, locali di sgombero, vani tecnici, ecc., costituenti pertinenza del fabbricato principale
Sono gli elementi edilizi destinati ad usi accessori, non abitativi. Trattandosi di costruzioni aventi caratteristiche costruttive particolari si danno qui di seguito indicazioni e parametri strettamente connessi a questo tipo di costruzione.
I bassi fabbricati, per essere definiti come tali, dovranno avere un'altezza misurata dal piano di campagna (ovvero dal piano del marciapiede finito) al filo di gronda non superiore a ml 2.40 . L'altezza al colmo non dovrà essere superiore a ml 3,50, elevata a ml. 4.50 se la copertura è costituita da tegole curve di tipo tradizionale (coppi), misurati dal piano di campagna ovvero dal piano del marciapiede finito.

Unità abitativa
Si intende per unità abitativa l'insieme organico e funzionale di vani costituenti, nel loro insieme, una unità immobiliare autonoma, avente i requisiti stabiliti dal DM 5/7/75 (istruzioni ministeriali relative all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione).
In tutte le aree dove è prescritta una distanza minima, tra pareti finestrate e non finestrate, pari all'altezza dell'edificio di cui si chiede la concessione, tale prescrizione deve intendersi integrata nel modo seguente: con un limite massimo di ml. 30,00 da applicare indipendentemente dall'altezza dell'edificio stesso.

PARAMETRI RELATIVI AL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA A RECEPIMENTO DEGLI INDIRIZZI GENERALI E DEI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA CONTENUTI NELL'ALLEGATO A ALLA DCR N. 347-42514 DEL 23/12/03

Definizione di Esercizio commerciale

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue. Separato, distinto ed in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.
Ad ogni esercizio commerciale, così come sopra definito, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione di apertura od autorizzazione commerciale."

Classificazione degli esercizi commerciali

Ai sensi dell'art. 4 comma1, lettere d), e), f), del D.Lgs. 114/98 gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:

- Esercizi di vicinato: sono gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 250,
- Medie strutture di vendita: sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 250 e non superiore a mq. 2500,
- Grandi strutture di vendita: sono gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 2500."

Definizione di centro commerciale

La definizione di centro commerciale, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera g) del D.Lgs: 114/98 è quella contenuta nell'art. 6 della DCR 347-42514/2003, che distingue le seguenti fattispecie di centro commerciale:

- centro commerciale classico: costituito da un unico edificio contenente una pluralità di esercizi commerciali eventualmente integrati da attività paracommerciali e di servizio,
- centro commerciale sequenziale: costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi pedonali o veicolari privati dai quali si accede ai singoli esercizi,
- centro commerciale naturale: sequenza di esercizi commerciali in addensamenti commerciali urbani che si affacciano ed hanno accesso da aree pubbliche;
- centro commerciale pubblico: rappresentato dai mercati su area pubblica o da immobili predisposti per l'esercizio al dettaglio su area pubblica.

Affinché l'insieme di due o più esercizi commerciali possa configurare l'esistenza di un centro commerciale, sia classico sia sequenziale, è indispensabile che gli esercizi stessi facciano parte di una struttura fisico funzionale concepita e organizzata unitariamente ed avente specifica o prevalente destinazione d'uso commerciale e che usufruiscano di infrastrutture e spazi di servizio comuni, organizzati in superfici coperte od a cielo libero, gestiti unitariamente.
L'insieme di due o più esercizi commerciali, anche in assenza delle infrastrutture e degli spazi e servizi comuni di cui al comma precedente, può essere motivatamente considerato centro commerciale nel caso in cui eserciti un impatto commerciale e determini un carico urbanistico tipici di tale struttura di vendita.
Non costituiscono un unico centro commerciale due insediamenti commerciali aventi le caratteristiche sopra indicate ma separati da spazi pubblici, fatto salvo quanto stabilito dal comma 4 bis dell'art. 6 della DCR 347-42514/2003."

"Superficie di vendita (Sv)
Ai sensi dell'art. 4, comma1, lettera c) del decreto Legislativo n. 114/1998, la SV. di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.
Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.
La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata da muri, utilizzabile nel conteggio della superficie utile, ai sensi delle presenti NTA ai fini del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della DIA.
La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale, artigianale o agricola, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.
La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobili, automobili, legnami materiali per l'edilizia e

simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare anche a magazzino, deposito o superficie espositiva; a tal fine è richiesta la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto unilaterale d'obbligo stipulato dall'operatore in favore del Comune che delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione prevista dall'art, 7 del D.Lgs. 114/98.
La superficie di vendita dei "centri polifunzionali di servizi" non comprende la parte dell'immobile occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.
Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali."

Superficie espositiva relativa al commercio al dettaglio in sede fissa
E' la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area destinata alla superficie di vendita è da essa separata e distinta da strutture fisse la cui rimozione o modifica configuri l'esecuzione di opere edilizie soggette ad autorizzazione comunale.

ART. 3 Distanze tra le costruzioni (DE), della costruzione dal confine (DC), della costruzione dal ciglio stradale (DS).

Le distanze sono misurate dal filo di fabbricazione delle costruzioni.
Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro del poligono comprendente la proiezione verticale dei perimetri di tutti i piani fuori terra. I perimetri da considerare, ai fini delle distanze, sono quelli esterni delle murature, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi, delle verande che presentano i requisiti richiesti per non rientrare nel conteggio della superficie utile e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1.50 ml; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window" le verande conteggiate nella superficie utile e gli elementi portanti verticali in risalto.
La distanza tra le costruzioni, che si fronteggiano anche solo in parte, è quella minima misurata lungo una linea perpendicolare al filo di fabbricazione di una delle due costruzioni, prolungata fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra.
La distanza tra le costruzioni che non si fronteggiano, nemmeno in parte può essere ridotta a 0.00.
La distanza dalla costruzione dal confine della proprietà è quella minima misurata lungo una linea perpendicolare al confine, prolungata fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.
La distanza della costruzione dal confine stradale (esistente o prevista dagli strumenti urbanistici, come definito dall'Art. 3, primo comma, punto 10 del D.L.gs. n. 285/92) è quella minima misurata lungo una linea perpendicolare al confine stesso, prolungata fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.
Le distanze minime da rispettare, in ogni tipo di intervento edilizio comportante nuove costruzioni o modifiche della superficie coperta di quelle esistenti, sono definite nei successivi articoli contenenti la normativa relativa a ciascuna tipologia di aree. In mancanza di specifica normativa si applicano le seguenti disposizioni:

- distanza dai confini: una distanza pari ad 1/2 dell'altezza di ciascun fabbricato con un minimo di ml. 5.00. E' ammessa deroga a tale distanza se è intercorso accordo tra i confinanti o se preesiste parete alla quale sia possibile costruire in aderenza.
- distanza tra i fabbricati: si applicano le disposizioni contenute nel 1° comma dell'ART. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444. Questa norma non si applica ai "Bassi fabbricati..." di cui al precedente articolo, che perciò possono essere posti a distanza inferiore.
- distanza dalle strade all'interno del centro abitato:
  ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00
  ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7.00 e ml. 15.00
  ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.00
  ml. 10,00 nelle aree di espansione degli abitati (ART. 27, comma 2°, LR 56/77 m.i.) e nelle aree con destinazione produttiva.
  Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi, sia di iniziativa pubblica che privata.
- distanza dalle strade fuori dal centro abitato, perimetrato ai sensi dell'ART. 4 del D.L.gs. 30/4/1992 n. 285: si applicano le disposizioni contenute nell'ART. 16 dello stesso D.L.gs. e degli Artt. 26, 27 e 28 del relativo Regolamento di Attuazione approvato con DPR 16/12/92 n. 495.
- distanza di recinzioni, cancellate, muri isolati inferiori a ml. 3,00 di altezza ed altri manufatti similari, dal ciglio stradale: nelle zone edificate o di completamento è previsto l'allineamento con l'esistente. Nelle altre zone è richiesto l'arretramento necessario per attribuire alla strada la larghezza minima prevista dal successivo art. 6; è ammessa la realizzazione dell'opera in funzione dell'attuale confine stradale previo formale impegno ad arretrare a proprie spese il manufatto in caso di necessità.

Nelle zone B, C, e D, di cui al DM 1444/68, la normativa in materia di distanza tra edifici si applica anche in presenza di pareti non finestrate qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.
Nelle zone o negli interventi di completamento, con qualsiasi destinazione urbanistica, comprese le aree per servizi, nelle quali il tessuto edilizio ed urbanistico risulti ormai definito, in deroga alle disposizioni in materia di distanze dalle strade, contenute in questo articolo ed a quelle previste nelle specifiche disposizioni relative a ciascuna zona, il Comune potrà imporre, con il rilascio della concessione, l'allineamento con gli edifici esistenti, purché tra gli edifici che si fronteggiano sia assicurata una distanza minima di ml. 10.
Non sono soggette alla normativa in materia di distanze, di cui al presente articolo, le costruzioni interrate, intendendosi per tali quelle che non emergono dal suolo per più di 120 cm., ferme restando le disposizioni contenute nel Codice Civile.
I bassi fabbricati destinati a cabina elettrica di trasformazione o ad altro impianto tecnologico di pubblico interesse, con altezza massima di ml. 2,50, non sono soggetti al rispetto della normativa in materia di distanze contenuta in questo articolo e possono essere costruiti anche all'interno delle fasce di rispetto stradale.

ART. 4 Destinazioni d'uso.

modalità e finalità dell'individuazione delle destinazione d'uso
Le destinazioni d'uso, vanno determinate esclusivamente sotto l'aspetto della tipologia e della quantità del carico urbanistico che esse determinano.
L'individuazione della destinazione d'uso degli immobili è finalizzata a valutarne la compatibilità con la destinazione di zona, per determinare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, per determinare gli standard urbanistici e per l'applicazione delle tariffe unitarie relative agli oneri afferenti al rilascio delle concessioni edilizie.

definizione delle destinazioni d'uso
Le destinazioni d'uso di aree, edifici, impianti ed attrezzature esistenti e/o previsti sono così definite:

- residenziali: sono residenziali le destinazioni d'uso riguardanti lo svolgimento di funzione abitativa, sia permanente che temporanea ed i relativi accessori primari (ripostigli, locali di sgombero, vani tecnici, ecc., interni all'unità immobiliare) e secondari (cantine, autorimesse, ripostigli e locali di sgombero costituenti unità immobiliare autonoma, deposito attrezzi di giardinaggio e simili, ricovero animali domestici non per allevamento, sottotetti usabili, ecc.);
- direzionali: sono direzionali le destinazioni d'uso relative a superfici utili riguardanti lo svolgimento di attività privata di tipo burocratico amministrativo, con o senza l'accesso del pubblico e senza movimentazione di merci o materiali. Sono, pertanto, direzionali gli uffici amministrativi vari, (esclusi quelli pubblici costituenti pubblico servizio), banche, uffici amministrativi, tecnici, contabili, ecc., anche annessi ad altre attività se complessivamente di dimensioni superiori al 15 % di quella principale;
- commerciali: sono commerciali le destinazioni d'uso riguardanti lo svolgimento di attività che comportano la vendita di merci, sia all'ingrosso che al dettaglio, anche consumate in loco e/o la prestazione di servizi diversi da quelli di tipo direzionale, con l'affluenza di pubblico. Sono, pertanto, commerciali, oltre ai negozi al dettaglio e all'ingrosso ed oltre agli impianti per la grande distribuzione (supermercati, ipermercati e centri commerciali) ristoranti e bar, con i loro magazzini e accessori (cucina, laboratori, ecc.), sale da ballo e discoteche, anche all'aperto, ecc., impianti per attività sportive, (palestre, piscine, campi da tennis, sale biliardo, ecc.), laboratori per la somministrazione di servizi e attività dirette alla persona (laboratori medici e dentistici, saloni di bellezza, parrucchieri, masso terapisti, laboratori radiologici, ecc.) e ricreative e culturali (circoli privati, sale per proiezioni cinematografiche, mostre e convegni, ecc.), non gestite da Enti Pubblici o di diritto pubblico o similari o da società private con essi convenzionate, ma gestiti privatamente a scopo di lucro. Per il commercio al dettaglio in sede fissa si richiamano le disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), nella Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98), nella Deliberazione CR 23/12/03 n. 347-42514 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98) e negli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi della suddetta normativa. Per le destinazioni d'uso commerciali disciplinate dalla normativa sopra citata (commercio al dettaglio in sede fissa) si richiama la distinzione, stabilita dall'art. 5 della citata DCR, tra la superficie di vendita, e le restanti superfici, sempre commerciali ma destinate a esposizione, magazzino, deposito, locali di lavorazione, uffici, servizi.
- produttive, industriali o artigianali: sono produttive le destinazioni d'uso riguardanti lo svolgimento di attività comportanti sia la lavorazione di materiali che la somministrazione di servizi, che non comportano l'affluenza di pubblico presso i relativi impianti. Sono comprese in questa categoria anche le attività di trasporto, quelle di consegna merci (distribuzione giornali alle edicole, magazzini e depositi di grossisti e rappresentanti che consegnano la merce a domicilio, ecc.);

- turistico – ricettive: sono turistico - ricettive, le destinazioni d'uso riguardanti lo svolgimento di attività concernenti il soggiorno di persone quali: alberghi, convitti, residence, ostelli della gioventù, campeggi, ecc., ed altre strutture similari ad esse equiparabili quali pensionati, convitti, cliniche private, ecc., Sono comprese in detta destinazione d'uso anche le superfici accessorie quali cucina sala ristorante, bar, dispense o cambuse, sale di ricreazione, per riunioni e convegni, ecc. purché annesse e funzionali all'attività ricettiva principale e destinate prevalentemente a servizio della stessa. Rientrano in questa destinazione d'uso anche le attività termali e quelle sanitarie ad esse collegate (ambulatori medici, fisioterapici, centri fango terapici, piscine termali, ecc.), anche se rivolti a clientela diurna senza la previsione di soggiorno, impianti di tipo sportivo quali piscine, palestre, ecc. destinati prevalentemente ad attività di tipo terapeutico e non ludico - sportivo;
- per servizi: sono "per servizi" le aree destinate agli impianti, infrastrutture, insediamenti ed attività indicate dall'Art. 51 della L.R. 5/12/77 n. 56 m.i. (opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta).
- agricole: sono agricole le destinazioni d'uso riguardanti lo svolgimento dell'attività agricola, svolta sia da persone fisiche sia da persone giuridiche (Società, Enti, Consorzi, ecc.). Appartengono a questa destinazione la residenza dell'imprenditore agricolo, del proprietario concedente, di affittuari, mezzadri, braccianti, ecc. e gli impianti produttivi agricoli funzionali all'attività dell'azienda. Appartengono a questa categoria anche gli impianti di lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli (impianti enotecnici, caseifici, macelli, ecc.) purché destinati alla lavorazione dei prodotti provenienti dall'azienda agricola o da aziende agricole associate, proprietarie degli impianti stessi.

mutamenti delle destinazioni d'uso

Costituisce mutamento della destinazione d'uso, subordinato a Permesso di Costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie (mutamento della destinazione d'uso funzionale), dall'una all'altra delle categorie indicate nel I° comma dell'art. 8 della LR 19/99, salvo i casi previsti dal primo comma, lettera a) dell'art. 48 della LR 56/77 m.i.

I mutamenti della destinazione d'uso, compresi quelli funzionali e compresi i casi previsti dal primo comma, lettera a), dell'art. 48 della LR 56/77 m.i., sono consentiti solo qualora la nuova destinazione sia compatibile con quelle ammesse, per ciascuna zona, da queste NTA.

I mutamenti di destinazione soggetti a Permesso di Costruire sono onerosi solo nel caso in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle destinazioni indicate in questo articolo

L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il titolare del permesso di costruire è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo se positivo. In caso di saldo negativo non è dovuto alcun rimborso da parte del Comune.

Il Contributo sul Costo Unitario di Costruzione è dovuto esclusivamente nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso avvenga mediante l'esecuzione di opere edilizie ed è quantificato in relazione alla tipologia delle medesime, e con le modalità stabilite dal vigente Regolamento degli oneri afferenti al rilascio delle concessioni.

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili da una destinazione compresa tra quelle escluse dal computo della superficie utile, ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, ad altra soggetta invece a tale computo può essere attuato solo previa verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria, con riferimento alla superficie fondiaria del lotto di pertinenza e ciò indipendentemente dall'altezza netta interna dell'immobile interessato. La superficie fondiaria di riferimento è quella utilizzata originariamente per la costruzione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile di cui si vuole mutare la destinazione d'uso, senza tenere conto di successivi frazionamenti ed al netto di quelle superfici destinate a servizi od a sedime stradale dal PRG."

Ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso

Le singole categorie delle destinazioni d'uso, come sopra definite, sono ulteriormente suddivise nelle seguenti ulteriori articolazioni o sottocategorie, ai sensi del II° comma dell'art. 8 della LR 19/99:

DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI:

- edilizia residenziale civile;
- edilizia residenziale pubblica (convenzionata, sovvenzionata, agevolata)
- edilizia residenziale sociale, non gestita da Enti istituzionalmente competenti e perciò non costituente pubblico servizio;

DESTINAZIONI D'USO DIREZIONALI:

- attività direzionale svolta a titolo principale e non funzionale ad altre;
- attività direzionale funzionale ad altre attività ma eccedente rispetto al limite del 15% delle medesime;

DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI:

- Commercio al dettaglio in sede fissa, ai sensi del D.Lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 347-42514 del 23/12/03: distinguendo secondo il tipo di addensamento o di localizzazione e tenuto conto della dimensione che caratterizza l'esercizio commerciale;
- Commercio all'ingrosso: senza distinzione;
- Pubblici esercizi (bar, tavole calde, ristoranti, ecc.);

- Artigianato ed attività terziarie destinate al servizio della persona (laboratori medici e dentistici, saloni di bellezza, parrucchieri, massoterapisti, laboratori radiologici, impianti ospedalieri privati non convenzionati con il Sistema Sanitario Pubblico e non connessi all'attività termale, ecc.);
- Attività ricreative, culturali, per lo svago, per manifestazioni e riunioni, ecc. private non costituenti pubblico servizio (palestre, piscine, impianti sportivi, sale da ballo, circoli privati, sale cinematografiche, sale per mostre, convegni, riunioni, ecc.);"

DESTINAZIONI D'USO PRODUTTIVE, INDUSTRIALI O ARTIGIANALI:
- impianti produttivi artigianali;
- impianti produttivi industriali;

DESTINAZIONI D'USO TURISTICO RICETTIVE:
- attività ricettiva;
- attività termale e sanitaria connessa all'attività termale;

DESTINAZIONI D'USO PER PUBBLICI SERVIZI:
- asili nido, scuole materne e fabbricati destinati all'istruzione dell'obbligo,
- scuole secondarie superiori e loro attrezzature,
- edifici di culto,
- centri sociali e socio assistenziali,
- attrezzature pubbliche culturali, sportive, ricreative,
- attrezzature sanitarie,
- attrezzature amministrative, annonarie e di interesse collettivo,
- parcheggi pubblici in strutture multipiano,
- impianti tecnologici, comunali e sovracomunali,
- impianti di trasporto collettivo,
- mense aziendali e pluriaziendali,
- impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi,
- impianti cimiteriali,

DESTINAZIONI D'USO AGRICOLE:
- fabbricati residenziali agricoli;
- fabbricati produttivi agricoli destinati al semplice ricovero di materiali e attrezzature senza l'impiego di particolari tecnologie;
- fabbricati produttivi agricoli destinati alla trasformazione dei prodotti dell'azienda con o senza l'impiego di particolari tecnologie;
- fabbricati produttivi agricoli destinati all'allevamento di animali con o senza l'impiego di particolari tecnologie;

Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie sopra elencate, anche senza l'esecuzione di opere edilizie costituisce anch'esso modifica di destinazione d'uso subordinata ad autorizzazione comunale, da acquisire nei modi e nelle forme di Legge. Tale passaggio, se funzionale, non è soggetto al pagamento degli oneri afferenti al rilascio delle concessioni, fatto salvo l'eventuale conguaglio nell'ipotesi in cui le sottocategorie comportino un diverso regime di onerosità. Se accompagnato da opere soggette a permesso di costruire, compresi i casi per i quali il permesso stesso può essere ottenuto attraverso DIA, l'intervento edilizio comporterà il pagamento degli oneri previsti per la categoria di opere realizzate, con riferimento alla nuova destinazione d'uso prevista.

Qualora negli articoli contenuti nella successiva parte terza delle presenti norme, le destinazioni d'uso ammesse vengano genericamente indicate secondo la definizione contenuta nell'art. 8 della LR 19/99, senza particolari precisazioni circa le sottozone ammesse o non ammesse, lo sottozone stesse, previste da questo articolo, devono intendersi tutte indistintamente consentite.
Al solo scopo della verifica delle destinazioni d'uso ammesse in una determinata zona, quando vi siano nel medesimo insediamento più attività, rientrati nelle diverse fattispecie indicate in questo articolo, una delle quali risulti prevalente rispetto alle altre e quest'ultime siano ad essa funzionalmente accessorie e strumentali, si terrà conto esclusivamente della destinazione d'uso principale. Sono pertanto da considerarsi accessorie all'attività principale le residenze di servizio (alloggi di custodia, alloggi riservati al personale, dormitori per il personale, foresterie, ecc.), le attività direzionali al servizio esclusivo dell'attività principale, gli spacci commerciali riservati al personale o, nel caso delle strutture alberghiere, ai soli clienti, ecc.. Per gli spacci interni si applicano le relative disposizioni contenute nella normativa sul commercio. L'asservimento di una attività accessoria all'attività principale di norma si desume dagli atti progettuali autorizzati. Se ritenuto opportuno dal Comune, tale vincolo di accessorietà deve essere formalizzato con la stipula di atto pubblico, registrato e trascritto.
Nell'ambito delle attività produttive, ovunque esse siano localizzate, comprese quelle agricole, sono sempre ammesse attività destinate all'esclusiva o prevalente commercializzazione dei prodotti dell'azienda, nei limi dimensionali previsti dall'art. 5 comma 5, dell'allegato A alla DCR 347-52514/03."

ART. 5 Definizione dei tipi di intervento.

"Per la definizione dei tipi d'intervento edilizio si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 3 del DPR 6/6/2001 n. 380, modificato don D.Lgs. 27/12/02 n. 301 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), l'art. 13 della LR 56/77 m.i. e la Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 24/4/1984, per quanto ancora compatibile con il DPR 380/01.

In relazione alle suddette disposizioni di legge gli interventi edilizi si suddividono nelle seguenti categorie:
a) - interventi di manutenzione ordinaria (lettera a) 1° comma art. 3 DPR 380/01 - lettera a) 3° comma art. 13 LR 56/77): Le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;

b) - interventi di manutenzione straordinaria (lettera b) 1° comma art. 3 DPR 380/01 - lettera b) 3° comma art. 13 LR 56/77): 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 tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) - interventi di restauro e risanamento conservativo (lettera c) 1° comma art. 3 DPR 380/01 - lettera c) 3° comma art. 13 LR 56/77): Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. L'eventuale cambio di destinazione d'uso attuato in relazione ad interventi di restauro e risanamento conservativo è da considerarsi funzionale;

d) - interventi di ristrutturazione edilizia (lettera d) 1° comma art. 3 DPR 380/01 - lettera d) 3° comma art. 13 LR 56/77): Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

e) – interventi di nuova costruzione (lettera e) 1° comma art. 3 DPR 380/01- lettere f) e g) 3° comma art. 13 LR 56/77):Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzata da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche dello strumento urbanistico, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) – interventi di ristrutturazione urbanistica (lettera f) 1° comma art. 3 DPR 380/01- lettere e) e g) 3° comma art. 13 LR 56/77): Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di cui alla lettera e), si suddividono in "interventi di completamento" ed in "interventi di nuovo impianto", come di seguito definiti:

e/I - Interventi di completamento (lettera f) 3° comma art. 13 LR 56/77): Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove costruzioni, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinate dal PRG con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezza massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici. Sono pertanto da considerare "di completamento" gli interventi rivolti alla realizzazione di nuova costruzione su "aree di completamento", individuate coma tali dallo strumento urbanistico generale. Sono da considerare di completamento tutte le aree parzialmente edificate, appartenenti a qualsiasi zona territoriale omogenea anche non residenziale, la cui superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale non sia superiore a 0,50 mq./mq. Sono pertanto "di completamento" tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione eseguiti nelle aree suddette la cui esecuzione è perciò prevista dal PRG a mezzo di permesso di costruire diretto od a permesso di costruire convenzionato;

e/II - Interventi di nuovo impianto (lettera g) 3° comma art. 13 LR 56/77): Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche, definiti attraverso la preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo. Sono pertanto da considerare "di nuovo impianto" gli interventi rivolti alla realizzazione di nuova costruzione su "aree di espansione" o "di nuovo impianto", individuate coma tali dallo strumento urbanistico generale. Sono da considerare "di espansione" o "di nuovo impianto" tutte le aree edificabili, appartenenti a qualsiasi zona territoriale omogenea, anche non residenziale, nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità previste per le aree di completamento. Sono "di nuovo impianto" tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione eseguiti nelle aree suddette la cui esecuzione è perciò prevista dal PRG a mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi (art. 13, comma 4° LR 56/77).

ART. 6 Strade, aree destinate alla viabilità.

Anche se non individuate in cartografia, sono quelle utilizzate per il traffico di pedoni o di automezzi, siano esse di proprietà pubblica, consortile o privata. La destinazione di questi spazi, nel caso in cui essa non sia rappresentata dalle tavole di questo PRG sarà certificata, sotto la propria responsabilità, dal tecnico libero professionista incaricato della progettazione. In tali casi l'eventuale modifica dei documenti cartografici facenti parte di questo PRG non si configura come sua variante. Le aree destinate alla viabilità sono, a tutti gli effetti, inedificabili Il P.R.G.C. prevede un nuovo tracciato stradale - rappresentato sulle relative tavole - e la relativa fascia di rispetto. Tale ambito è inedificabile a tutti gli effetti.
Ai fini urbanistici ed edilizi, sono considerate pubbliche le aree destinate alla viabilità di proprietà di Enti Pubblici istituzionalmente competenti nonché quelle private gravate di servitù di uso pubblico formalmente costituita con idoneo con atto, registrato e trascritto, o acquisita ai sensi dell'art. 1158 del Codice Civile (usucapione)
Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali, le loro pertinenze, i nodi stradali e le zone di rispetto.
Per quanto concerne la definizione e la classificazione delle strade, si richiamano espressamente gli ART. 2 e 3 del D.L.gs. 30/4/92 n. 285 e relativo Regolamento di Attuazione.

Circa la definizione delle fasce di rispetto:
Fuori dal centro abitato, delimitato ai sensi dell'ART. 4 del D.L.gs. n. 285/92, si applicano le disposizioni contenute nell'ART. 26 dello stesso Decreto Legislativo. Le fasce di rispetto, anche se non individuate nella cartografia del PRG sono da ritenersi vigenti.
All'interno del centro abitato, delimitato ai sensi del D.L.gs. 285/92 le eventuali fasce di rispetto da applicare sono unicamente quelle espressamente individuate dalla cartografia del PRG.
Nelle tavole del PRG sono individuate le seguenti due tipologie di fasce di rispetto stradale:

- fasce di rispetto del tracciato stradale: costituite da due linee tratteggiate poste su ambo i lati della strada, parallele ai confini stradali,
- fasce di rispetto degli incroci stradali: costituite da una linea tratteggiata che disegna un cerchio di varia dimensione comprendente il raccordo stradale da tutelare. Queste fasce di rispetto riguardano unicamente raccordi stradali non ancora realizzati o completati. Quando l'opera stradale sia, almeno progettualmente, definita i vincoli derivanti da tale fascia di rispetto decadono ad ogni effetto.

Interventi ammessi nelle fasce di rispetto del tracciato stradale:

1. strade poste all'esterno delle aree perimetrate ai sensi dell'ART. 4 del D.L.gs. 30/4/92 n. 285 e per le strade appartenenti alle categoria A e B, poste sia all'interno che all'esterno del centro abitato: circa l'estensione delle fasce medesime e gli interventi ammessi all'interno di esse, si applicano le disposizioni contenute negli Artt. da 16 a 33 dello stesso D.L.gs. n. 285/92 e negli Artt. da 26 a 71 del relativo Regolamento di Attuazione, approvato con DPR 16/12/92 n. 495.Qualora non siano diversamente utilizzate, le aree poste nelle fasce di rispetto di cui sopra devono essere sistemate a verde con piantumazione di essenze a basso fusto, conservate allo stato di natura o coltivate. Nelle fasce di rispetto stradale è inoltre ammessa la realizzazione delle pertinenze di esercizio e delle pertinenze di servizio di cui all'ART. 24 del D.L.gs. 285/92.Circa le stazioni di rifornimento carburanti e relativi accessori (manufatti per il rifornimento degli autoveicoli ed il ristoro dei viaggiatori, aree di parcheggio, aree e

fabbricati per la manutenzione, autoveicoli, ecc.) si rimanda al successivo ART. 60, contenente anche le disposizioni emanate ai sensi dell'ART. 2 del D.L.gs. 11/2/98 n. 32.

2. strade poste all'interno delle aree perimetrate ai sensi dell'ART. 4 del D.L.gs. 282/95: le fasce di rispetto stradale si applicano solo se espressamente indicate nella cartografia del PRG e secondo l'estensione ivi indicata. In dette fasce si applicano le disposizioni di cui al precedente punto 1. Con l'esclusione della strade appartenenti alle categoria A e B, nelle aree comprese all'interno di dette fasce di rispetto è ammessa la realizzazione di recinzioni ad una distanza non inferiore a ml. 3 dal ciglio stradale, qualora non sia stato precostituito un allineamento sul fronte strada; in tale caso è ammessa la realizzazione della recinzione a distanza inferiore purché raccordata a tale allineamento. In questo caso il concessionario deve impegnarsi a demolire, senza indennizzo il manufatto e cedere gratuitamente al Comune od all'Ente proprietario della strada, l'area occupata qualora questa risulti necessaria per la realizzazione di interventi di manutenzione, ampliamento, ammodernamento, ecc. Qualsiasi tipo di intervento, (apertura accessi, installazione di manufatti, ecc.) che interessi od interferisca con l'impianto viario deve essere sottoposto alla valutazione preventiva dell'Ente proprietario della strada.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, sia all'esterno che all'interno dell'abitato sono consentiti tutti gli interventi ammessi dalla relativa normativa di zona, compresi gli eventuali ampliamenti purché questi vengano eseguiti mantenendo inalterata l'attuale distanza minima dal ciglio stradale

Nelle fasce di rispetto stradali, poste sia all'esterno sia all'interno del centro abitato, è consentita la localizzazione di cabine elettriche di trasformazione MT/BT. Tali cabine devono essere collocate in modo tale da non costituire, in alcun modo, intralcio alla visibilità ed alla circolazione stradale e devono essere realizzate con materiali idonei a salvaguardare il decoro dell'ambiente circostante oppure essere adeguatamente interrate o mimetizzate allo scopo di ridurre il più possibile l'impatto visivo. L'installazione di cabine elettriche all'interno delle fasce di rispetto stradali e subordinata al nulla osta dell'Ente proprietario della strada. Per le strade Comunali e vicinali il nulla osta è assorbito dalla concessione o dall'autorizzazione edilizia.

Interventi ammessi nelle fasce di rispetto degli incroci stradali:
all'interno di tali fasce di rispetto, poste sia all'esterno sia all'interno del centro abitato, non è consentita la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica fino a quando l'opera stradale non sia, almeno progettualmente, definita per quanto concerne la sistemazione dell'intersezione stradale. Questo vincolo è finalizzato ad evitare possibili intralci alla corretta realizzazione delle opere necessarie per l'intersezione stradale (raccordi, piste di accelerazione e decelerazione, aiuole spartitraffico, svincoli, ecc.).

Distanze: le distanze delle costruzioni dalle strade sono stabilite in linea generale dall'Art. 3 di queste NTA e per ciascuna zona dai rispettivi articoli contenenti i relativi parametri urbanistici ed edilizi.
Nel centro storico e nelle aree totalmente o parzialmente edificate, nelle quali il tessuto urbanistico è ormai definito, in deroga alla normativa in materia di distanze dalle strade, potrà essere imposto dal Comune l'allineamento con l'esistente.

Larghezze minime: Per la costruzione, il controllo ed il collaudo delle strade si applicano le disposizioni contenute nelle *norme funzionali* emanate dal Ministro dei Lavori Pubblici ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285.
Per le strade di nuova costruzione sono, in ogni caso, previste le seguenti dimensioni minime:

1. strade comunali extraurbane: carreggiata ml. 7,00, piste ciclabili aventi le caratteristiche e dimensioni stabilite dall'art. 7, 1° comma, del D.M.LL.PP. 30 novembre 1999 n. 557 (1), banchine non transitabili ml. 1,00 ciascuna,
2. strade vicinali extraurbane: carreggiata ml. 6,00, banchine non transitabili ml. 0,70 ciascuna,
3. strade private sia urbane che extraurbane: carreggiata ml. 5,60, banchine non transitabili ml. 0,50 ciascuna
4. strade comunali urbane di quartiere prevalentemente residenziale: carreggiata ml. 6,00, piste ciclabili aventi le caratteristiche e dimensioni stabilite dall'art. 7, 1° comma, del D.M.LL.PP. 30 novembre 1999 n. 557 (1), marciapiedi ml. 1,50 ciascuno,
5. strade comunali urbane di quartiere prevalentemente destinato ad insediamenti produttivi: carreggiata ml. 8,00, marciapiedi ml. 1,50 ciascuno
6. strade urbane di collegamento: carreggiata ml. 9,00, piste ciclabili aventi le caratteristiche e dimensioni stabilite dall'art. 7, 1° comma, del D.M.LL.PP. 30 novembre 1999 n. 557 (1), marciapiedi ml. 1,50 ciascuno

Le larghezze previste per le strade di cui ai punti 1, 4, 5 e 6 vanno aumentate di ml. 8,00 su ciascuno dei lati lungo i quali si intende consentire la sosta mediante posteggi a pettine od a lisca di pesce e di ml. 3,50 su ciascuno dei lati lungo i quali si intende consentire la sosta in linea e, qualora la strada di cui ai suddetti punti sia a fondo cieco, dovrà essere dotata di una piazzola terminale con raggio, misurato sul filo esterno della carreggiata, non inferiore a ml. 12,00, per le strade di cui al punto 1 e di ml. 15,00 per le strade di cui ai punti 4, 5 e 6.
E' ammessa deroga alle dimensioni minime sopra indicate in caso di dimostrata impossibilità.
In sede di predisposizione dei progetti di opere stradali potranno essere apportate alle indicazioni contenute nel PRG varianti o rettifiche senza che ciò configuri una variante al piano.
Ogni intervento edilizio, soggetto a concessione ed eseguito in fregio a strade di nuova previsione comporta la dismissione della porzione del lotto d'intervento destinata a sedime stradale. Se l'intervento è localizzato in una zona dove l'impianto urbanistico non è ancora sufficientemente definito ed è previsto in fregio a strada esistente, della quale risulti tecnicamente possibile l'ampliamento, il Comune può imporre a ciascuno dei frontisti di stralciare dalla superficie fondiaria e dismettere al comune l'area di rispettiva competenza necessaria per l'adeguamento della strada alle dimensioni minimi previste.

Accessi alle strade urbane ed extraurbane e diramazioni: Si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 22 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e negli art. 44, 45 e 46 del relativo Regolamento di

Prescrizioni particolari per la strada di collegamento tra la rotatoria, prevista sulla ex SS n. 30 nei pressi di "Villa Olga" e l'area a sud della linea ferroviaria (area industriale e aviosuperficie di Reg. Barbato)
I tracciati stradali di nuova previsione individuati in località Barbato corrispondono alle soluzioni progettuali approvate dall'Amministrazione Provinciale come da verbale della riunione del gruppo di Lavori della Direzione Viabilità trasmessa a questo Comune in data 30/7/07 prot. n. 109953.

Nota (1):Art. 7 D.M.LL.PP 30 novembre 1999 n.557: *Larghezza delle corsie e degli spartitraffico*

Tenuto conto degli ingombri dei ciclisti e dei velocipedi, nonché dello spazio per l'equilibrio e di un opportuno franco laterale libero da ostacoli , la larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima di ml. 2,50),

Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino a 1,00 m, sempre che questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.

Le larghezze di cui ai commi precedenti rappresentano i minimi inderogabili per le piste sulle quali è prevista la circolazione solo di velocipedi a due ruote. Per le piste sulle quali è ammessa la circolazione di velocipedi a tre e più ruote, le suddette dimensioni devono essere opportunamente adeguate tenendo conto dei limiti dimensionali dei velocipedi fissati dall'art. 50 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285.

La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 m.

ART. 7 Modalità di attuazione del PRG (Titolo V della L.R.56/77).

Il P.R.G.C. si attua secondo le prescrizioni e le modalità stabilite dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente.
Qualora l'Amministrazione comunale, in accordo con gli Enti ad essa superiori, sottoponga determinate aree alla stipula di Accordi di Programma, ai sensi degli art. 27 L. 142/1990 e art. 9 L.R. 42/1994, le disposizioni formulate all'interno degli "Accordi di Programma" prevarranno sulle disposizioni di questo PRG.
Il Piano Regolatore Generale Comunale definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui la concessione e/o l'autorizzazione sono subordinate alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE) ed a Concessione Convenzionata.

ART. 8 Strumenti Urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del PRGI.

Il PRG definisce le porzioni di territorio nelle quali è ammesso l'intervento diretto e quelle nelle quali la concessione è subordinata alla formazione ed all'approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) od al preventivo convenzionamento (Concessione Convenzionata). Lo SUE è sempre obbligatorio per le localizzazioni commerciali L2 ed L3, siano esse individuate direttamente dal PRG o riconosciute in fase di successiva attuazione, e va esteso a tutta l'area interessata dalla localizzazione medesima. Il Permesso di Costruire Convenzionato è comunque obbligatorio in tutti i casi in cui l'interessato si assume l'obbligo di dismettere aree o di eseguire direttamente opere necessarie per l'adeguamento degli standard urbanistici e per la realizzazione od il completamento delle urbanizzazioni.
L'Amministrazione comunale potrà imporre, dove necessario, la formazione di SUE o la preventiva stipula di Concessione Convenzionata anche su altre aree oltre a quelle espressamente individuate dal PRGI.
La determinazione volta ad assoggettare l'intervento edilizio a Concessione Convenzionata o ad assoggettare porzioni di territorio alla formazione di SUE di iniziativa pubblica o privata è assunta dal C.C. ai sensi dell'ART. 17 - 8° comma - lettera e) della Legge Regionale 56/77 m.i.. Tale determinazione può essere assunta anche successivamente alla data di presentazione dell'istanza di concessione edilizia, quando l'intervento è previsto su area non adeguatamente o correttamente urbanizzata o quando comporta l'esecuzione di opere che il Comune ritiene indispensabile controllare e disciplinare adeguatamente.
Sono assunte dal C.C. anche le determinazioni volte a modificare il perimetro dell'area assoggettata a SUE, a modificare il tipo di SUE previsto dal PRGI od a rimuovere, completamente o parzialmente, l'obbligo di assoggettamento a SUE od a Concessione Convenzionata, su una determinata area per la quale tale obbligo sia divenuto superfluo (Consiglio Stato – Adunanza Plenaria 12-6 ottobre 1992; Cons. Stato - V Sez. - 31/1/87 n. 37; Cons. Stato - V - Sez. 2/9/93 n. 702; Cons. Stato - IV Sez. - 18/11/80 n. 1078).

La procedura necessaria per le determinazioni di cui sopra può anche essere avviate su istanza dei proprietari od aventi causa rappresentanti almeno il i due terzi del valore catastale degli immobili interessati.
L'area compresa in un ambito perimetrato dal PRGI per l'assoggettamento a SUE è da considerarsi superficie territoriale anche se le superfici da destinare a servizi non vengono espressamente individuate nelle planimetrie del Piano. In tal caso le aree per servizi da reperire in loco sono unicamente quelle relative ai sedimi stradali e quelle relative all'urbanizzazione primaria (quella secondaria dovrà essere monetizzata).
L'area compresa in un ambito perimetrato dal PRGI per l'assoggettamento a Concessione Convenzionata, se all'interno del perimetro non sono comprese aree per servizi, è da considerarsi superficie fondiaria, fatta eccezione per i sedimi stradali che vanno comunque dismessi per garantire la costruzione delle nuove strade o l'adeguamento delle larghezze delle strade esistenti a quelle minime previste da queste NTA, deducendo la loro superficie da quella fondiaria; è fatta eccezione per gli standard urbanistici destinati a parcheggio pubblico funzionali agli insediamenti commerciali, che vanno quantificati con le modalità stabilite dall'art. 25 dall'allegato A alla DCR 347-42514/2003.
Gli SUE di libera iniziativa possono essere formati solo su aree espressamente individuate, per tale scopo, dal PRGI.
Gli SUE di libera iniziativa, formati ai sensi dell'art. 43 della LR 56/77 e della LR 18/96, possono essere proposti al Comune da una parte degli interessati che rappresenti almeno i due terzi del valore catastale degli immobili compresi nel perimetro dello Strumento Urbanistico Attuativo (art. 5 LR 9 aprile 1996 n. 18). In tal caso l'attuazione dello stesso avverrà con le modalità stabilite dall'Art. 46 della LR 56/77.
Gli SUE devono essere estesi a tutto il territorio individuato dal PRG. La loro attuazione potrà avvenire anche per lotti o comparti purché ciò sia espressamente previsto e disciplinato dalle Norme di Attuazione dello SUE e purché vengano portate a conclusione e rese funzionanti, con il primo lotto, tutte le opere relative all'urbanizzazione primaria.
Le previsioni del PRGI, riguardanti la destinazione urbanistica delle aree poste all'interno degli SUE, sono da ritenersi vincolanti solo sotto l'aspetto quantitativo e non per la collocazione e conformazione che, all'interno del relativo comparto, potranno essere modificate in sede di approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo senza che ciò configuri modifica o variante dello Strumento Urbanistico Generale.
Con la sola eccezione dei Piani di Ricupero, nei casi in cui all'interno dell'area assoggettata a SUE vi siano edifici già esistenti lo strumento stesso potrà escluderli dalle sue previsioni, deducendo dalla superficie territoriale quella di pertinenza degli edifici medesimi.
In ogni caso di intervento edilizio attuato mediante SUE dovranno essere urbanizzate e dismesse al comune o asservite all'uso pubblico le aree necessarie per la viabilità, sia veicolare sia pedonale, nonché quelle necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dall'Art. 21 della LR 56/77, anche se non espressamente individuate dal PRG.
Qualora all'interno di uno SUE siano comprese aree di tipo F (per servizi) queste, in fase di attuazione dello strumento attuativo, andranno interamente dismesse al Comune, od asservite all'uso pubblico. La dismissione dovrà riguardare l'intera area per servizi perimetrata, anche se in quantità eccedente rispetto a quella minima prevista dall'Art. 21 L.R. 56/77 in relazione alla superficie territoriale dello SUE.
Qualora, in sede di formazione di SUE, venga accertata la mancanza di aree idonee per la realizzazione del pubblico servizio di cui all'ART. 21 LR 56/77, ovvero quelle disponibili non siano giudicate dal Comune idonee all'insediamento dei servizi cui sono destinate, ovvero il Comune giudichi più opportuno reperire in altra zona le aree per servizi, le aree stesse non verranno dismesse ma saranno interamente o parzialmente monetizzate. La monetizzazione avverrà con modalità e tariffe stabilite dal Regolamento di cui al successivo ART. 23. La monetizzazione non è comunque consentita per le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici primari relativi a SUE riguardanti l'urbanizzazione di aree di nuovo impianto.
Le aree indispensabili per il soddisfacimento degli standard urbanistici primari sono stabilite, per gli insediamenti residenziali, nella misura del 40% di quelle quantificate secondo le modalità indicate dall'art. 21 LR 56/77 (10 mq. per abitante teorico insediato), e del 50% per i restanti insediamenti.
La monetizzazione di cui sopra non comporterà aumenti della capacità edificatoria dello SUE che conserverà inalterato l'indice di utilizzazione territoriale. Nel caso in cui detto indice territoriale non sia direttamente stabilito dal PRGI dovrà essere quantificato analiticamente con riferimento all'area perimetrata, al lordo dei sedimi stradali e delle altre aree per servizi.

Gli strumenti urbanistici ed amministrativi attraverso i quali si attua il PRG sono quelli indicati nel Titolo V "ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE" (Artt. 32 e seguenti) della LR. 56/77 m.i.
Gli SUE si attuano attraverso il principio della "Perequazione " (TAR Emilia Romagna - Sezione I - Sentenza 4/11/98 - 14/1/99 n. 22). Per tale scopo agli elaborati che costituiscono gli SUE, previsti dall'Art. 39 della L.R. 56/77, vanno aggiunti anche i seguenti:

1. ELENCHI CATASTALI: contenenti gli elenchi delle proprietà ricadenti nel territorio interessato;
2. RIPARTIZIONE MILLESIMALE: contenente l'individuazione delle quote millesimali, spettante a ciascuna delle proprietà di cui al punto 1, in relazione alla rispettiva quota di possesso di superficie territoriale o di superficie utile di edifici esistenti compresa all'interno dello SUE medesimo. (Nel caso in cui lo SUE non venga proposto dalla totalità dei proprietari tale ripartizione sarà anche finalizzata a dimostrare se gli immobili dei proponenti rappresentino almeno il 75% di quelli interessati).

3. RETTIFICA DEI CONFINI: contenente l'individuazione delle superfici per servizi da dismettere od asservire al Comune e dei vari lotti edificabili ripartiti, anche sotto forma di quote indivise, tra i vari proprietari in base ai millesimi di cui al punto precedente.
4. RIPARTIZIONE DEGLI ONERI: contenente la ripartizione, tra i soggetti interessati, dei costi necessari per l'urbanizzazione prevista dallo SUE ed in caso di realizzazione per comparti, contenente la ripartizione e le modalità di restituzione delle anticipazioni effettuate da coloro che, realizzando il primo comparto, abbiano assunto interamente a proprio carico l'esecuzione di tutta l'urbanizzazione primaria.
5. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO: contenente gli elenchi catastali delle proprietà soggette ad esproprio (nel caso in cui lo SUE non venga proposto dalla totalità delle proprietà immobiliari comprese nel territorio interessato oppure richieda l'acquisizione di aree, necessarie per le urbanizzazioni, non comprese nel comparto);

Con la Concessione Convenzionata il Comune può imporre l'esecuzione delle opere necessarie alla realizzazione, al potenziamento od al miglioramento delle opere di urbanizzazione ritenute mancanti o carenti, addebitandone la spesa interamente a carico del concessionario, anche se il loro importo supera quello degli oneri di urbanizzazione dai quali le opere stesse sono scomputate. Le modalità per l'effettuazione dello scomputo e la realizzazione delle opere sono stabiliti dal regolamento previsto dal successivo ART. 23.
La Concessione Convenzionata può essere imposta anche quando l'intervento edilizio comporta l'esecuzione di opere che il Comune ritiene indispensabile controllare e disciplinare adeguatamente, sia con riferimento alle modalità di esecuzione dei lavori, sia in relazione alle modalità di svolgimento e di gestione delle successive attività.
Il contenuto e la forma della convenzione relativa alla Concessione Convenzionata è stabilito dal regolamento di cui al successivo ART. 22.

Qualora per consentire l'attuazione dello SUE o della Concessione Convenzionata, sia necessario acquisire od occupare temporaneamente aree delle quali il privato contraente non abbia la disponibilità, è fatto obbligo al Comune di provvedere direttamente all'acquisizione delle aree medesime, mediante procedura di occupazione d'urgenza e di esproprio, attivata sulla base di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da eseguire, corredato di idoneo piano particellare di esproprio. Le aree così acquisite saranno messe a disposizione del privato contraente affinché provveda alla loro urbanizzazione nei modi e nei termini indicati dalla convenzione.

Gli SUE previsti dal vigente PRGI ed approvati dal Comune, conservano la loro validità ed efficacia sino a quando non siano portati a compimento gli impegni assunti con la convenzione urbanistica e, comunque, sino al completamento di tutte le opere di urbanizzazione in essi previste, anche se la loro perimetrazione e le loro previsioni non sono confermate in questa variante.

In caso di inadempienza, da parte del privato, agli impegni assunti mediante la convezione urbanistica il Comune procederà, previa diffida e messa in mora, ad ordinare l'esecuzione delle opere non eseguite od al rifacimento di quelle eseguite in modo difforme o scorretto e, in caso di ulteriore inadempienza, all'esecuzione sostitutiva dei lavori. Le relative procedure sono disciplinate dal regolamento previsto dal successivo ART. 24.

Non sono individuate, nella cartografia del PRG, aree destinate alla formazione di PEEP, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167. Qualora venga espressa la richiesta di assegnazione di aree per interventi di edilizia residenziale pubblica da parte di chi ne abbia titolo, il Comune provvederà all'individuazione ed all'assegnazione delle stesse ai sensi dell'art. 51 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, all'interno delle aree edificabili con destinazione residenziale, nei limiti stabiliti dall'art. 3 della Legge 167/62 così come modificato dall'art. 2, 3° comma, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.
La progettazione degli SUE deve contenere previsioni di dettaglio finalizzate a disciplinare i successivi interventi edilizi, anche allo scopo di ottenere un prodotto finale di buona qualità e di consentire l'acquisizione dei futuri permessi di costruire attraverso la procedura della DIA. Le caratteristiche della progettazione saranno normate da apposito disciplinare da approvarsi da parte della Giunta Comunale in attesa dell'adozione del nuovo Regolamento delle procedure urbanistiche ed edilizie. Tali previsioni dovranno essere disciplinate dalle NTA allegate agli SUE, dovranno essere corredate da elaborati grafici e di dettaglio e dovranno riguardare sia il prodotto edilizio in senso stretto sia tutte le opere di contorno (recinzioni, aree di pertinenza, aree condominiali, opere di urbanizzazione, ecc.)

ART. 9 Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia e Denuncia di Inizio dell'Attività.

Tutti gli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e degli immobili su di esso esistenti o il mutamento della loro destinazione d'uso attuata mediante la realizzazione di opere comportanti aumento o modifica del carico urbanistico, sono soggetti al rilascio della Concessione Edilizia oppure dell'Autorizzazione Edilizia oppure alla preventiva Denuncia di Inizio dell'Attività, così come disposto dalla art. 1 della Legge 10/77, dall'Art. 7 della Legge 94/82, dall'Art. 4 del D.L. 398/93 convertito dalla Legge 493/93, modificato da ultimo dall'Art. 2 comma 60 della Legge 662/96 e dal Titolo VI della L.R. 56/77 e s.m.i.

I Permessi di Costruire relativi all'insediamento di attività commerciali al dettaglio, compresi quelli con superficie di vendita superiore a mq. 250 o con superficie utile complessiva superiore a mq. 4000, sono rilasciate nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 3 del DL n. 35 del 14/3/05, convertito con modificazioni dalla legge 82/05 e dalle conseguenti disposizioni che verranno emanate dalla Regione Piemonte in materia urbanistica ed edilizia.
Nelle aree dove è prescritta la redazione di strumento urbanistico esecutivo la concessione è subordinata all'approvazione definitiva di esso ed alla stipula della relativa Convenzione Urbanistica.
Nelle aree dove le opere di urbanizzazione esistenti siano incomplete o inadeguate il Comune potrà subordinare il rilascio della concessione alla stipula di una convenzione con la quale si disciplina l'obbligo del privato ad eseguire tali opere oppure alla redazione di idoneo SUE. La Concessione Edilizia è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio mediante il loro inserimento nel PPA vigente o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della Concessione Edilizia. In quest'ultimo caso la Domanda di Abitabilità potrà essere depositata in Comune solo quando le opere siano state realizzate e rese funzionali.
I muri di sostegno sono considerati tali e perciò soggetti a concessione edilizia quando la loro altezza supera il limite di cm. 120. Entro tale limite i suddetti manufatti sono considerati recinzioni ed in quanto tali soggetti a DIA o ad autorizzazione edilizia e, in generale, alla disciplina riguardante le recinzioni.

Autorizzazioni temporanee:
Le autorizzazioni temporanee previste dall'art. 56, lettera c), della LR 56/77, sono rilasciate in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi ed alle norme in materia di distanze contenute in queste NTA.
Di norma sono rilasciate solo a tempo determinato e, comunque, per periodi di tempo non superiori ad anni 5, rinnovabili con provvedimento esplicito motivato. Le caratteristiche di precarietà delle eventuali strutture sono determinate esclusivamente dal tipo di utilizzo e non dalle caratteristiche costruttive. La temporaneità dell'utilizzo del suolo, con o senza la costruzione di manufatti, deve essere dimostrata e documentata con apposita relazione tecnica allegata all'istanza.
Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'impegno del richiedente di ripristinare lo stato dei luoghi alla scadenza, ferma restando la facoltà del Comune di provvedervi direttamente, previa diffida ed a spese dell'interessato, qualora questi non intervenga nei termini stabiliti dalla diffida stessa. Per garantire l'eventuale ricupero delle spese anticipate dal Comune per l'esecuzione sostitutiva di cui sopra (smantellamento e rimozione delle strutture precarie e dei materiali e successivo ripristino del luoghi), il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla prestazione di idonea garanzia finanziaria.
Possono essere rilasciate, su suolo pubblico o privato, autorizzazioni temporanee per l'installazione di strutture commerciali od a carattere turistico ricettivo quali dehor estivi e invernali, chioschi per la somministrazione di cibi e bevande, per la vendita di giornali e/o oggettistica di tipo turistico, chioschi per informazioni turistiche, ecc. Per queste strutture la relativa autorizzazione, benché temporanea è invece rilasciata a tempo indeterminato, è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e decade con la cessazione dell'attività cui è destinata. L'eventuale riutilizzo per altri scopi deve essere espressamente autorizzato.
Le autorizzazione temporanee, sia quelle a tempo determinato sia quelle a tempo indeterminato, possono essere revocate in qualsiasi momento e senza alcun obbligo di indennizzo da parte del Comune, per motivate esigenze di pubblico interesse. E' dovuto esclusivamente il rimborso degli Oneri di urbanizzazione se dalla data di rilascio dell'autorizzazione non sono trascorsi almeno 5 anni.
I Permessi di Costruire per la costruzione, su suolo pubblico, di strutture temporanee a tempo indeterminato o per lunghi periodi, destinate ad ospitare le attività commerciali, turistiche, ecc. di cui sopra, costituite da manufatti edilizi stabilmente ancorati al suolo sono rilasciati esclusivamente previa concessione, da parte dell'Ente Pubblico proprietario dell'area, di concessione demaniale o di concessione del diritto di superficie sull'area medesima, nei modi e nelle forme di legge. Nel provvedimento di concessione dell'area dovranno essere precisate: l'eventuale durata, il canone di concessione, le condizioni che regolano la concessione, le cause di risoluzione anticipata, il passaggio di proprietà, al termine della concessione, all'Ente proprietario dell'area, del manufatto realizzato dal concessionario o l'impegno di quest'ultimo a ripristinare lo stato dei luoghi nel caso in cui l'Ente proprietario lo ritenga più opportuno. Le occupazioni esistenti dovranno essere adeguate alle suddette disposizioni entro due anni dall'entrata in vigore di questa normativa

Non sono soggette ne a concessione edilizia ne ad autorizzazione edilizia ne a D.I.A. le seguenti opere:
a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli non comprese nel 2° comma dell'art. 46 della L.R 56/77;
b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici
c) i mutamenti di destinazione d'uso funzionali (attuati senza l'esecuzione di opere edili o con la sola esecuzione delle opere previste alla precedente lettera b) eseguiti entro i limiti stabiliti dal 1° comma, lettera a), dell'art. 48 della LR 56/77 m.i. (unità immobiliari non superiori a mc 700)
d) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Comune o dal Sindaco quale Ufficiale di Governo, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario
e) la costruzione di baracche nonché l'installazione di ogni altro impianto temporaneo (recinti, steccati, tettoie, protezioni, impianti di betonaggio, strutture per l'immagazzinamento ed il ricovero temporaneo dei materiali,

alloggiamenti, mense, ecc. temporanee destinate alle maestranze, ecc.) nell'area di cantiere relativa ad interventi edilizi di qualsiasi tipo.

Tutti gli interventi edilizi comunque assentiti, compresi quelli non soggetti ne a concessione ne ad autorizzazione edilizia ne a DIA, per essere considerati conformi al PRG e pertanto legittimi, dovranno rigorosamente rispettare tutte le prescrizioni di carattere sia urbanistico sia geologico definite normativamente dalle presenti Norme di Attuazione, dalle tavole di piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/lAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della relazione Geologico-Tecnica.

Nei casi di interventi subordinati a SUE dovranno essere osservate ovviamente anche le disposizioni contenute dallo stesso Strumento Urbanistico.

A seguito della verifica di compatibilità con il PRG ed alla acquisizione dei pareri vincolanti, nei casi dovuti, tali interventi potranno ritenersi legittimamente assentibili ed eseguibili purché sia assicurata l'osservanza della legislazione statale e regionale anche qualora non espressamente citata dalle presenti NTA; si richiamano, in particolare, le disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, contenimento dei consumi energetici, sicurezza degli impianti, cemento armato, il DM 3 marzo 1988 nonché la LR 26 marzo 1990 n. 13.

In ogni caso di intervento edilizio comportante scavi o demolizioni, ovvero in ogni caso in cui vi sia produzione di rifiuti inerti, è fatto obbligo, a carico del richiedente il Permesso di Costruire o del sottoscrittore della D.I.A., di dichiarare le modalità ed il sito di smaltimento dei rifiuti medesimi. Tale dichiarazione va allegata all'istanza di rilascio del permesso di costruire od alla DIA. Al termine dei lavori lo stesso soggetto è tenuto a produrre, allegandolo alla comunicazione di ultimazione lavori, l'attestazione dell'avvenuto smaltimento, secondo le norme vigenti, rilasciato dalla struttura autorizzata al ricevimento del rifiuto.

ART. 10 Licenza d'uso.

La licenza viene richiesta dagli interessati e rilasciata dal Comune con le modalità stabilite dal DPR 22/4/94 n. 425 e dal regolamento Comunale di cui al successivo ART. 22.

La licenza d'uso non può essere rilasciata ne può formarsi il silenzio assenso di cui alle disposizioni contenute DPR 425/94 nei casi seguenti:

- interventi edilizi eseguiti in assenza di Concessione Edilizia, in difformità o con varianti essenziali non suscettibili di sanatoria o di fiscalizzazione
- interventi di ristrutturazione eseguiti in difformità od in assenza della concessione, non suscettibili di sanatoria o di fiscalizzazione
- interventi edilizi eseguiti su immobili vincolati, difformità della concessione o delle norme di tutela, per i quali non sia intervenuto nulla osta liberatorio da parte della Soprintendenza preposta alla tutela del Vincolo
- interventi eseguiti in violazione di norme in materia di igiene e sicurezza, non suscettibili di adeguamento.

Nei casi di cui al comma precedente la contestazione ed il sanzionamento della violazione sono attuati con le modalità stabilite dai regolamenti comunali di cui al successivo CAPITOLO 4°.

La licenza d'uso può essere revocata quando vengano meno i presupposti igienici o di sicurezza indispensabili per consentire l'uso o l'abitabilità dei fabbricati o parte di essi.

ART. 11 Opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle indicate dall'Art. 51 della Legge Regionale 56/77 m.i. Fanno parte di queste opere anche gli impianti tecnologici per le telecomunicazioni.

Ogni attività che preveda trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale comporta gli oneri di urbanizzazione ad essa relativi.

Pertanto ogni intervento edilizio deve contribuire agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e indotta previste, nonché alla corresponsione di un contributo commisurato al costo della costruzione.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le modalità del versamento sono stabilite dal regolamento di cui al successivo ART. 23, che disciplina anche i casi e le modalità con cui il concessionario può assumere a proprio carico l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, a scomputo parziale o totale degli oneri afferenti al rilascio delle concessioni.

Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti per gli interventi previsti dall'Art.. 9 della L. 28/1/77 nr. 10 "Norme sulla edificabilità dei suoli".

Il concessionario non è tenuto al pagamento del contributo sul costo unitario di costruzione (C.U.C.) nei casi previsti dall'Art. 7, dall'Art. 9 e dal primo comma dell'ART. 10 della stessa L. 10/77.

ART. 12 Standard urbanistici.

Gli standard urbanistici sono definiti e quantificati con le modalità stabilite dagli Art. 20, 21 e 22 della Legge regionale 5/12/77 n. 56 m.i. Non concorrono al soddisfacimento degli standard le aree destinate alla viabilità ed agli impianti tecnologici che perciò vanno dismesse in aggiunta agli standard medesimi.
Le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici devono essere reperite e fornite oppure monetizzate, in ogni caso di intervento edilizio soggetto a concessione onerosa, sia diretta, sia convenzionata, sia in attuazione di SUE; quelle necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici secondari sono, di norma, monetizzate; quelle necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici primari sono, di norma, monetizzate, in caso di intervento diretto e dismesse al comune o asservite all'uso pubblico, in caso di intervento soggetto a SUE od a Concessione Convenzionata. E' fatto comunque obbligo di dismettere le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici primari, anche in caso di intervento edilizio diretto, qualora risulti indispensabile per assicurare il pieno rispetto di quanto stabilito dall'Art. 31, 5° comma, della L. 1150/42 m.i.
Le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, quantificate con le modalità stabilite dall'art. 20 e 21 della LR 56/77, sono considerate, negli insediamenti residenziali, per il 40% della superficie complessiva di urbanizzazione primaria (10 mq. per abitante teorico insediato) e per il restante 60 % di urbanizzazione secondaria (15 mq. per abitante teorico insediato). Per gli altri tipi di insediamento (direzionale, commerciale, produttivo) le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard primari, da destinare interamente a parcheggio, sono costituiti dal 50% di quella complessivamente destinata a servizi.
I sedimi stradali pubblici o di uso pubblico con le relative aree di pertinenza e le aree di pertinenza relative agli impianti tecnologici di pubblico interesse non concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici e non vanno conteggiati nemmeno nella superficie fondiaria.
Qualora, in sede di formazione di SUE o di rilascio della Concessione Convenzionata, venga accertata la mancanza di aree idonee all'insediamento di servizi primari, ovvero quelle disponibili non siano giudicate idonee dal Comune a soddisfare le proprie esigenze, ovvero il Comune giudichi più opportuno reperirle in altra zona, le aree stesse non verranno dismesse ma verranno interamente o parzialmente monetizzate.
La monetizzazione non contribuirà in alcun modo ad incrementare la superficie fondiaria che resterà invariata.
La monetizzazione avverrà con modalità e tariffe stabilite dal Regolamento di cui al successivo ART. 23.
La monetizzazione non è comunque consentita nei seguenti casi:

1. per le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici primari relativi a SUE riguardanti l'urbanizzazione di aree di nuovo impianto.
2. Per le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici primari relativi agli insediamenti industriali o ad essi assimilabili nonché quelli relativi agli insediamenti commerciali e direzionali, nel limite dei quantitativi minimi stabiliti dall'art. 21 della LR 56/77.
3. per le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici primari, in relazione a qualsiasi tipo di intervento edilizio, qualora la dismissione risulti indispensabile per assicurare il rispetto di quanto stabilito dall'Art. 31, 5° comma, della L. 1150/42 m.i

Gli standard urbanistici individuati direttamente nella cartografia del PRG si riferiscono esclusivamente alle aree per attrezzature e servizi sociali a livello comunale nonché ai servizi sociali ed attrezzature di interesse generale funzionali alla residenza. Gli standard relativi agli insediamenti industriali o ad essi assimilabili nonché quelli relativi agli insediamenti commerciali e direzionali vanno reperiti direttamente nella superficie fondiaria di pertinenza delle nuove costruzioni, nei casi di intervento di completamento, o nella superficie territoriale relativa al comparto di intervento, nei casi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto assoggettati a SUE.

NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Per il commercio al dettaglio in sede fissa si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 21 della LR 56/77 m.i e negli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR 23/12/03 n. 347-42514 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98) ed in particolare dall'art. 25 dell'allegato A alla stessa DCR (Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta).
E' fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'art. 21 della LR 56/77, come sostituito dalla LR 28/99: lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui all'art. 25, comma 3, ed ai commi 4 e 6, allegato A alla DCR 347-42514/03. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma, LR 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della L 1150/42 come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89.
Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenziali, direzionali, commerciali diverse da quelle al dettaglio in sede fissa disciplinate dal D.Lgs. 114/98, artigianato di servizio, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i., da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.
La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica, di cui all'art. 3, commi 5 e 6, D.M. 29/9/98 n. 391, determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'insediamento commerciale pari ad un posto auto ogni mq. 10 di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala.

Nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati ai sensi dell'art. 24 LR 56/77, di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'art. 13 lettere e) ed f) della stessa LR, la dotazione minima è stabilita nella misura del 80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'art. 13, terzo comma, lettera g) LR 56/77, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.
Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali con superficie fino a mq. 2.500, ubicati nell'addensamento storico rilevante (A1) non è richiesto il soddisfacimento dei posti per parcheggio di cui alla tabella allegata all'art. 25, comma 3, dell'allegato A alla DCR 347-42514/03,; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art, 21 della LR 56/77 e s.m.i..
Ai sensi del 2° comma dell'art. 21 della LR 56/77, per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della LR 28/99, applicando il maggiore tra quelli previsti al n. 3) del primo comma e quelli previsti dal secondo comma.
Negli addensamenti commerciali extraurbani A5 (arteriali), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 ed in quelle urbani periferiche non addensate L2, vengono prescritte, ai sensi dell'art. 21, 2° comma, LR 56/77 m.i., le dotazioni di standard aggiuntivi, rispetto a quelli già previsti dallo stesso art. 21, 2° comma sopra richiamato, contenuti nella tabelle allegata a questo articolo. Tali standard aggiuntivi si applicano esclusivamente agli insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa disciplinati dal D.Lgs. 114/98 e dalla LR 28/99.
I suddetti standard aggiuntivi sono quantificati in percentuale rispetto alla Superficie utile (Su) di ciascun insediamento commerciale ed in relazione alle zone territoriali d'intervento, individuate nella tavola 3/b del vigente PRG, nel modo indicato nella tabella allegata al presente articolo. Tali standard aggiuntivi vanno destinati a parcheggio pubblico:
L'appartenenza a ciascuna delle zone previste dalla Tav. 3/b non è determinata dall'ubicazione delle strutture edilizie e dei servizi dell'insediamento commerciale ma dall'ubicazione dei relativi accessi. La zona di appartenenza degli insediamenti corrisponde, pertanto, a quella attribuita alla strada sulla quale insistono gli accessi pedonali e carrabili. In presenza di insediamenti con più accessi da zone diverse si considererà quella meno favorevole.

Ai soli fini della quantificazione degli standard urbanistici e dell'applicazione degli oneri afferenti al rilascio delle concessioni si considerano:

- con destinazione commerciale: la superficie di vendita annessa a locali di produzione,
- con destinazione coincidente con quella principale nella quale è inserita: la superficie di vendita relativa agli spacci interni, a condizione che la vendita venga effettuata esclusivamente in favore delle persone che hanno titolo per accedervi ed in locali che non hanno accesso diretto da aree pubbliche,
- con destinazione produttiva, industriale e artigianale: la superficie destinata a forme speciali di vendita (per corrispondenza, televisione od altre forme di comunicazione, presso il domicilio del consumatore, ecc.) che non comportano l'afflusso di pubblico presso gli immobili destinati a tale attività,
- con destinazione commerciale: le attività artigianali destinate alla somministrazione di servizi che comportano l'affluenza di pubblico, non facenti parte della struttura turistico-ricettiva, termale e sanitaria connessa all'attività termale.

(tabella allegata all'art. 12)

QUOTE AGGIUNTIVE STANDARD URBANISTICI AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI (ART. 21 – 2° COMMA - LR 56/77)

1	2	3	4		
Tipologia intervento edilizio (artt. 5 e 8 di queste NTA).	Standard minimi di legge	Zone	Quota aggiuntiva espressa in percentuale della Slp (Su)		
			In addensamenti commerciali extraurbani A5	In localizzazioni commerciali L1	In localizzazioni commerciali L2.
NUOVO IMPIANTO	100% Su	C	-	-	-
		SC	-	5	10
		SP	20	25	30
		P	30	40	50
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	80% Su	C	-	-	-
		SC	-	5	10
		SP	5	10	20
		P	10	20	30
COMPLETAMENTO	80% Su	C	-	-	-
		SC	-	-	5
		SP	-	5	10
		P	5	10	20
C: zone centrati; SC: zone semicentrali; SP: zone semiperiferiche; P: zone periferiche					

ART.13 *Utilizzazione delle aree edificabili.*

L'assorbimento totale degli indici di utilizzazione fondiaria e di utilizzazione territoriale corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
Le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti devono ritenersi vincolate per cui, indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento verificatosi nel tempo, non possono più essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.
Tale vincolo si applica a tutti i terreni utilizzati per la costruzione di edifici effettuata dopo l'entrata in vigore della Legge 6/8/67 n. 765, fatti salvi gli eventuali incrementi della capacità edificatoria dell'area conseguenti a modifiche successivamente introdotte nella strumentazione urbanistica.
La mancanza dei suddetti vincoli e la conseguente possibile utilizzazione edificatoria delle aree deve essere verificata e certificata, sotto la propria responsabilità, dal progettista.
Al Comune è inoltre riservata la facoltà di subordinare il rilascio delle concessioni alla stipula di un atto pubblico registrato e trascritto mediante il quale l'area interessata viene asservita, in favore del Comune, con vincolo d'inedificabilità

ART. 14 Modalità di applicazione e di utilizzazione degli indici.

I dati quantitativi rappresentati all'interno delle tavole grafiche facenti parte di questo PRGC hanno significato puramente indicativo.
Ove necessario, per tutti gli interventi descritti in queste NTA, farà fede la superficie fondiaria effettivamente esistente e riscontrata allo stato di fatto.
Per quanto riguarda l'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria dovrà essere considerata la superficie fondiaria effettiva, al netto dello spazio interessato da percorsi stradali vicinali o comunali anche nel caso in cui, nelle tavole del PRGC, la simbologia rappresentata ricopra lo spazio interessato dai percorsi stradali suddetti.
Per l'applicazione degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici si veda il precedente art. 2 di queste NTA
Gli indici prescritti sono espressi, per le diverse zone, ai successivi articoli .
Nei casi di intervento diretto la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
In ogni caso di intervento diretto, il Comune potrà, ove risulti necessario, subordinare il rilascio della concessione alla dismissione ed urbanizzazione delle aree necessarie per la realizzazione od il miglioramento della viabilità e delle altre opere infrastrutturali, senza che ciò rappresenti variante al PRG.
In tal caso la capacità edificatoria del lotto sarà data dal prodotto dell'indice di utilizzazione territoriale per la superficie oggetto dell'intervento al lordo delle aree da dismettere. In mancanza di tale indice, la capacità edificatoria del lotto sarà data dal prodotto dell'indice di utilizzazione fondiaria per la superficie oggetto dell'intervento, al netto delle aree da dismettere. Nel caso in cui tali aree non siano disponibili al piede dell'intervento edilizio potranno essere monetizzate con le modalità e le tariffe stabilite dal Regolamento Comunale di cui al successivo ART. 23.
Nei casi di intervento urbanistico esecutivo questo PRG determina attraverso l'indice di utilizzazione fondiaria la massima superficie utile realizzabile sulla superficie fondiaria prevista (al netto delle aree a servizi esistenti o da dismettere o asservire all'uso pubblico) e attraverso l'indice di utilizzazione territoriale, la quantità di superficie utile massima edificabile derivante dall'applicazione del suddetto indice alla superficie territoriale (al lordo delle aree a servizi da dismettere o asservire all'uso pubblico).

Nella successiva PARTE III, delle presenti norme, per ciascuna delle aree in cui il territorio viene suddiviso dal PRG (aree di tipo, A, B, C, D, E, F, TC, TS, TR) vengono fornite specifiche prescrizioni.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni possibile successiva utilizzazione dell'area a scopo edificatorio, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La superficie utile degli edifici esistenti, se conservati, va dedotta da quella complessivamente realizzabile sulla superficie fondiaria o territoriale, in base all'applicazione dei rispettivi indici di utilizzazione.

E' ammesso il trasferimento degli indici, previo asservimento attuato mediante atto pubblico registrato e trascritto, esclusivamente tra lotti aventi destinazione urbanistica omogenea e contermini. Sono considerati contermini anche lotti separati unicamente da strade pubbliche o private. Il trasferimento degli indici è ammesso anche tra lotti non contermini se compresi in uno SUE.

CAPITOLO 2°

PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE - MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART. 15 Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi su tutto il territorio comunale.

LE PRESCRIZIONI QUI DI SEGUITO ESPOSTE INTERESSANO TUTTE LE ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE E - QUINDI - TUTTI GLI INTERVENTI ELENCATI AGLI ARTICOLI PRECEDENTI.

In ogni intervento edilizio previsto, su tutto il territorio comunale, per le opere interne ed esterne, si richiama ad un'impostazione generale che dovrà essere rispettosa dell'ambiente, tendendo alla rimozione delle superfetazioni e dei materiali estranei alle caratteristiche costruttive originarie della zona, al fine di raggiungere il recupero dei caratteri autentici propri dell'ambiente abitato e del paesaggio.

Gli edifici, i manufatti e le aree di tutto il territorio comunale vanno mantenuti nelle corrette condizioni di manutenzione e di decoro, a cura e spese della proprietà o di chiunque, per qualunque altro titolo, detenga l'immobile. Il Comune ha la facoltà di disporre, mediante ordinanza, l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali ed architettonici compromessi da trascuratezza o da incauti interventi. Con l'ordinanza il Comune può imporre, alle proprietà interessate, l'esecuzione delle opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente circostante ed alla corretta manutenzione degli immobili (vedi successivo ART 18).

Si elencano qui di seguito le prescrizioni costruttive valide per gli interventi su tutto il territorio del Comune di Acqui Terme.

Prescrizioni relative alle sistemazioni esterne e alla realizzazione di allacciamenti vari :

1. La risagomature delle aree finalizzata o meno ad una successiva attività costruttiva deve essere realizzata in coerenza con la zona circostante. Sono pertanto vietate trasformazioni del territorio che ne stravolgano pesantemente le caratteristiche orografiche senza concrete motivazioni di carattere idrogeologico e/o geotecnico, finalizzate alla formazione di collinette in zone completamente pianeggianti o, viceversa, allo spianamento di zone acclivi. In ogni caso tali trasformazioni sono subordinate ad autorizzazione comunale.
2. Per gli interventi di nuova piantumazione, è sconsigliato l'uso di essenze estranee al nostro ambiente. Sono invece consigliate le essenze tipiche della nostra zona. Per ogni intervento nell'ambito del territorio comunale le tecniche, i materiali e le opere di finitura dovranno coordinarsi con quelle del contesto ambientale circostante;
3. Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente con materiali e tecniche tradizionali, evitando possibilmente la realizzazione muri ciechi. E' vietato l'uso di recinzioni in manufatti di cemento e similari.
4. I muri di sostegno se realizzati all'interno dell'abitato dovranno essere finiti esteriormente con tecniche costruttive e materiali coerenti con il tessuto edilizio circostante. Se i muri vengono realizzati all'esterno del centro abitato dovranno essere realizzati in mattoni pieni a vista oppure rivestiti in pietra naturale di tipo locale a vista posata a masselli riproducenti i vecchi muretti in pietra a secco tipici delle nostre zone collinari. Quando il manufatto supera l'altezza di ml. 3 o la lunghezza di ml. 10 dovranno essere previste soluzioni architettoniche atte ad interromperne la monotonia (lesene, archi, nicchie, ecc.) E' ammesso l'uso di strutture di sostegno alternative idonee a consentire la posa a dimora di essenze vegetali in grado di mascherare completamente l'opera di sostegno.
5. Eventuali tettucci per la protezione dell'ingresso dovranno essere realizzati in massima coerenza con le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale, avere disegno semplice e dimensioni limitate. Il Comune potrà vietare la realizzazione di tettucci quando questi non si inseriscono in modo armonico e corretto nell'architettura dell'edificio.
6. Cancellate e inferriate dovranno essere improntate alla più assoluta semplicità e realizzate con l'impiego di profilati in ferro di semplice disegno salvo i casi in cui siano necessarie soluzioni differenti in relazione allo stile architettonico dell'edificio principale.
7. Le insegne e le scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione rilasciata dal Comune secondo le modalità stabilite dall'apposito regolamento comunale (vedi successivo ART: 27).
8. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con tipologia di materiali e tecnica di posa coerenti con la zona di intervento o con il fabbricato principale.
9. Per l'illuminazione esterna si prescrive l'utilizzo di elementi coerenti con il contesto architettonico ed urbano in cui si inseriscono.
10. I manufatti per il contenimento di impianti tecnologici dovranno essere realizzati con le stesse tipologie edilizie previste per le zone in cui vengono installati. Quando ciò non risulta tecnicamente possibili o quando l'impianto tecnologico viene realizzato esternamente, senza un vano tecnico destinato a contenerlo, si dovrà provvedere ad un idoneo mascheramento, sia con essenze vegetali sia con idonei manufatti o con altri accorgimenti giudicati idonei dal Comune.

10 bis: Le aree destinate a verde, sia pubblico sia privato, devono essere prevalentemente costituite da "superfici filtranti" ossia da superfici non impermeabilizzate che consentano la filtrazione dell'acqua piovana nel sottosuolo, fatte salve le eventuali norme di tutela dei pozzi di captazione idrica;

10 ter: In ogni caso di intervento urbanistico edilizio di nuovo impianto (urbanizzazione ex novo di aree) attuato con SUE è fatto obbligo di prevedere un adeguato sistema di accumulo delle acque meteoriche allo scopo di trattenerle e rilasciarle con gradualità nella rete fognaria onde evitare rigurgiti ed allagamenti. Tale sistema di accumulo, così come la restante rete fognaria interessata, dovrà essere oggetto di apposita progettazione, previ opportuni calcoli idraulici, da parte di tecnico abilitato e dovrà essere in grado di trattenere la precipitazione atmosferica interessante tutte le superfici rese impermeabili a seguito dell'urbanizzazione. La quantificazione della capacità di accumulo delle vasche dovrà essere tale da trattenere le precipitazioni relative ad un periodo di tempo corrispondente ad un'ora con riferimento alla piena di ritorno ventennale relativa alla zona interessata. Il calcolo idraulico dovrà anche riguardare la taratura del sistema di rilascio dell'acqua accumulata, in funzione dell'idrogramma di piena del corpo idrico recettore. Tali calcoli dovranno far parte del progetto della rete di smaltimento delle acque piovane che obbligatoriamente dovrà essere allegato ad ogni strumento urbanistico;

10 quater: In ogni caso di intervento urbanistico edilizio di nuovo impianto (urbanizzazione ex novo di aree) attuato con SUE è fatto obbligo di predisporre una adeguata rete antincendio in grado di alimentare gli idranti antincendio, la rete antincendio può essere costituita da semplici manichette allacciate alla rete idrica.

Prescrizioni relative alle opere riguardanti gli edifici

11. Gli intonaci saranno preferibilmente del tipo al civile con esclusione di qualsiasi artefazione (tipo: strollatura, spruzzatura, bucciato, ecc.)
12. I rivestimenti, se consentiti, dovranno essere coerenti con la tipologia originaria del luogo. Essi dovranno avere disegno semplice e regolare. E' escluso l'utilizzo della decorazione ad "opus-incertum".
13. Le coloriture di intonaci e serramenti dovranno essere di tipo tradizionale. Per la loro scelta dovranno essere predisposte in cantiere opportune campionature della dimensione minima di ml 1 x 1. Per la scelta dei colori dovrà essere richiesta apposita autorizzazione.
14. Le coperture avranno sagoma "a falde" realizzate con disegno di tipo tradizionale. I materiali di copertura, salvo motivate eccezioni, dovranno essere di cotto o di altro materiale similare nell'aspetto. Soprattutto nelle zone agricole, in presenza di edifici esistenti con copertura in cotto se ne dovrà garantire il mantenimento. E' prescritta altresì la conservazione e, se del caso, il ripristino delle coperture in tegola curva tradizionale (coppo). E' ammessa comunque la copertura mista costituita da ondulina sottocoppo con funzione di raccolta mascherata con coppi posati a dosso.
15. I camini dovranno essere in mattoni intonacati o in mattoni vecchi a vista con copertino di semplice disegno oppure prefabbricati in cotto. I camini in cemento prefabbricati vanno rivestiti con mattoni a vista od intonacati.
16. Le zoccolature esterne in pietra dovranno essere costituite da elementi trattati a spacco con disegno geometrico regolare e costituite da lastre intere affiancate.
17. Nei casi di ampliamento e sopraelevazione dovranno essere usati caratteri tipologici propri del tessuto originario dell'edificio interessato e degli edifici contigui, componendo una cortina continua armonica, senza sporti o rientranze.
18. Eventuali nuovi balconi potranno essere realizzati, se affaccianti verso vie o piazze pubbliche soggette al transito veicolare ad un'altezza, misurata all'intradosso del solaio o della lastra in pietra destinata al calpestio, non inferiore a ml. 4,5 dal piano stradale e di ml. 3.00 se soggette al solo transito pedonale. Potranno avere una posizione a piacimento qualora affaccino su spazi aperti di proprietà di chi realizza l'intervento.
19. Per gli interventi di limitatissime dimensioni (per adeguamento igienico sanitario ovvero per la realizzazione di vani tecnici o centrali termiche) deve prevalere l'opportunità di valorizzare l'essenzialità della costruzione, potranno essere ammesse caratteristiche costruttive particolari, improntate alla massima semplicità e rigore, anche in deroga ai vincoli descritti in questo articolo.
20. Per le autorimesse e per i bassi fabbricati in genere: qualora non sia possibile ricavare il relativo spazio all'interno del fabbricato già esistente, dovranno essere garantite le caratteristiche qui di seguito descritte. E' rigorosamente escluso l'uso di box prefabbricati in lamiera, cemento o altro materiale simile. La morfologia del terreno dovrà essere adeguatamente sfruttata per la sistemazione del manufatto. Il serramento d'ingresso, le finiture esterne. la copertura, ed ogni altra parte visibile dall'esterno dovranno essere coerenti con le caratteristiche del fabbricato principale. L'accesso non potrà prospettare direttamente su spazi pubblici.
21. Per i capannoni a destinazione produttiva ed agricola si prescrive l'utilizzo di una tipologia ben integrata nell'ambiente circostante. Per i capannoni agricoli, inoltre, si prescrive l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive coerenti con le tipologie edilizie rurali tradizionali, compatibilmente con le esigenze tecniche determinate dagli impianti tecnologici che devono ospitare.
22. Tutti i nuovi edifici e quelli interessati da integrale ristrutturazione, devono essere dotati di doppia rete fognaria, per acque bianche e nere.. Tale obbligo è esteso anche alle reti fognarie realizzate nell'ambito di interventi edilizi assoggettati a SUE od a permesso di costruire convenzionato, destinate alla dismissione al Comune.

ART. 16 Caratteri tipologici, costruttivi e decorativi dell'architettura di interesse culturale. Catalogo dei Beni Culturali Architettonici (L.R. 35/95). Capitolato speciale per la regolamentazione degli interventi edilizi sugli immobili catalogati.

Tutti gli edifici, posti sia all'interno del centro storico, sia all'esterno, sia in zona agricola, che presentano idonee caratteristiche storiche , artistiche, tipologiche architettoniche, ecc. meritevoli di salvaguardia e di valorizzazione saranno oggetto di schedatura ai sensi della Legge Regionale 14 marzo 1995 n. 35. Le schede così predisposte sono raccolte in un "*Catalogo dei Beni Culturali Architettonici*", detto catalogo è approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi

dell'ART. 2, comma 4, della suddetta L.R.. Con la suddetta approvazione il catalogo assume forza di norma integrante e sostanziale del Regolamento Edilizio e di queste NTA.
Gli elementi tipologici, costruttivi e decorativi e le indicazioni di comportamento, al fine della loro tutela e valorizzazione, indicati dalle schede saranno vincolanti nella definizione degli interventi edilizi sugli edifici censiti.
Contestualmente al catalogo dei beni culturali architettonici sarà approvato dal Consiglio Comunale anche un "*Capitolato speciale per la regolamentazione degli interventi edilizi sugli immobili catalogati*" che disciplinerà, nel dettaglio, ciascuna categoria di lavori. Tale capitolato sarà vincolante per qualsiasi intervento edilizio riguardante gli edifici soggetti a tutela ai sensi del presente articolo.

ART. 17 Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi riguardanti gli edifici compresi nel "Catalogo dei Beni Culturali Architettonici" (L.R. 35/95) posti sia all'interno del centro storico (edifici ed aree di tipo A1, A2 e A3) sia all'esterno del centro storico (edifici posti in zona agricola classificati come E/1, E/2 ed E3) ed edifici individuati con deliberazione del C.C.

Gli interventi su immobili individuati dal "*Catalogo dei Beni Culturali Architettonici*", di cui al precedente articolo, devono essere eseguiti con le modalità indicate in ciascuna scheda e dal Capitolato Speciale di cui al precedente Art. 16.
In assenza del catalogo, per gli edifici A1, A2, A3 ed E1 E2, E3, *sono vietate modifiche della sagoma e dei prospett*i e gli interventi edilizi vanno eseguiti secondo le prescrizioni contenute in questo articolo.
Il Consiglio Comunale potrà, con proprie deliberazioni motivate, individuare altri edifici posti sia all'interno del centro storico, sia all'esterno, sia in zona agricola i cui caratteri architettonici, artistici e tipologici vanno salvaguardati. Tali edifici saranno oggetto di schedatura e di inserimento nel Catalogo dei beni Culturali Architettonici e sono anch'essi soggetti alle disposizioni del presente articolo.

In assenza di tale Catalogo sugli immobili di cui sopra gli interventi edilizi che riguardano le parti esterne e le parti comuni devono essere eseguiti utilizzando materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio. In presenza, nello stesso corpo di fabbrica, di strutture risalenti a periodi od a stili architettonici differenti, dovrà essere privilegiata quella storicamente ed artisticamente ritenuta, a giudizio insindacabile del Comune, più significativa.
La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali, lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni, ecc. dovrà essere eseguita con la stessa forma e materiali di quelli originali. Tali elementi dovranno essere rifatti e reinstallati, riprodotti o ricostruiti anche se mancanti a seguito di deterioramento o di interventi precedenti eseguiti in modo scorretto od incauto, anche se in modo legittimo.
Soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture portanti degli edifici, potranno essere utilizzate tecniche costruttive moderne purché non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio, consentano di mantenere o di ricostruire l'apparato decorativo originale e non sia tecnicamente possibile mantenere le strutture portanti originali, anche in relazione alla funzionalità del fabbricato.
In caso di intervento interessante le facciate degli edifici, l'unità minima di intervento dovrà essere quella corrispondente all'intera facciata.
Per ciascuna categoria di lavoro sono stabilite le seguenti modalità di intervento:

1. DOCUMENTAZIONE E RICERCHE PRELIMINARI:
   - prima di qualsiasi intervento edilizio devono essere eseguite e depositate in Comune accurate documentazioni grafiche e fotografiche dello stato di fatto, per quanto attiene la parte storico ambientale ed architettonica dell'edificio;
   - prima della demolizione degli intonaci devono essere eseguite ricerche stratigrafiche, rilievi delle decorazioni pittoriche esistenti (spolveri) e calchi delle decorazioni ad altorilievo da sostituire; l'esito di tali ricerche deve essere conservato nell'ambito del cantiere, a disposizione degli organi tecnici e di controllo del Comune, sino ad ultimazione dei lavori;
2. COPERTURA:
   - si devono mantenere inalterate sagoma, dimensioni, pendenze, ecc. delle coperture;
   - l'orditura dovrà avere le stesse caratteristiche strutturali, la copertura dovrà essere eseguita con gli stessi materiali che furono impiegati originariamente nella costruzione dell'edificio (tegole, curve, tegole piane, lose in pietra locale, ecc.);
   - i comignoli, le canne fumarie, ecc. se non più necessari devono essere rimossi, se mantenuti o realizzati ex novo devono essere costruiti o ricostruiti con le stesse tecniche tradizionali (mattoni a vista od intonacati e copertura in laterizio, elementi prefabbricati in cotto, ecc.);
   - le scossaline, le grondaie e relative discese devono essere di lamiera di rame. Possono essere mantenute in opera anche se di altro materiale se installate di recente ed ancora perfettamente efficienti a condizione che detto altro materiale non sia PVC e che vengano verniciate con smalto opaco di colore identico a quello del rame ossidato;
3. INTONACI: se gli intonaci sono ancora quelli originali se ne deve prevedere il restauro e non la demolizione; quando ciò non risulti possibile si deve effettuare il loro rifacimento, previa scrostatura completa, con l'impiego di malta di calce spenta, od altri materiali similari, escludendo tassativamente l'impiego di cemento o di altri prodotti poco traspiranti;
4. APERTURE: i davanzali delle finestre, le soglie, i gradini delle scale esterne o condominiali, i portali, ecc., devono essere mantenuti e restaurati; qualora risultino deteriorati o ricostruiti in epoca successiva con materiali non consoni all'impianto architettonico dell'edificio, devono essere sostituiti con altri di materiale identico a quello tradizionalmente usato (pietra locale, luserna, granito, ecc.), sagomati e lavorati secondo le tecniche tradizionali con riferimento all'epoca di costruzione dell'edificio;

5. TUBI E CAVI DI FACCIATA: tutti i cavi ed i tubi esterni che deturpano la facciata, compresi i loro vani tecnici (scatole, armadietti, muffole, ecc.) devono essere incassati e mimetizzati o rimossi;
6. INSEGNE, TENDE SOLARI: quando si esegue un intervento edilizio sulla facciata di un edificio tutti gli elementi estranei ad essa appoggiati od ancorati, quali tende solari, insegne ed altri manufatti similari, devono essere rimossi ed a lavori ultimati, la loro reinstallazione dovrà essere oggetto di nuova istanza e di nuova autorizzazione che potrà essere rilasciata solo se la struttura risulta idonea in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'edificio;
7. TINTEGGIATURE: la tinteggiatura esterna e delle parti comuni (androni, vani scala, ecc.) deve essere eseguite con materiale a base di calce o silicati, escludendo tassativamente le tinte acriliche e quelle a base di materiali poco traspiranti;
8. DECORAZIONI: le decorazioni, sia dipinte (trompe-l'oeil), sia a stucco, sia ad altorilievo sia di qualsivoglia altro materiale e tecnica tradizionali, devono essere mantenute e restaurate oppure, se ciò risulta tecnicamente non possibile, rifatte. Tali decorazioni vanno rifatte anche se non più presenti nella facciata a causa di deterioramento dovuto ad incuria o se rimosse a seguito di incauti interventi, anche se legittimamente eseguiti. In caso di rifacimento devono essere riprodotti fedelmente i decori originali ricavandoli, se non più rintracciabili sulla facciata, da documentazione storica, fotografica d'epoca o d'archivio. In mancanza di qualsiasi documentazione le decorazioni vanno rifatte basandosi sulle tipologie e sulle tecniche in uso all'epoca di costruzione dell'edificio, tenuto conto delle sue caratteristiche architettoniche originali
9. RIVESTIMENTI, BACHECHE, VETRINE: devono essere rimossi tutti i rivestimenti marmorei, le bacheche, le vetrine ed altri similari manufatti ed elementi architettonici, se incompatibili con il centro storico o con l'impianto architettonico dell'edificio;
10. SERRAMENTI: i serramenti vanno preferibilmente restaurati, se ciò risulta non fattibile vanno sostituiti con altri identici a quelli tradizionali (serramenti vetrati e due ante con vetri quadri, persiane alla genovese a paletta larga, ecc.) e vanno verniciati con tinte originali;
11. PORTONI, ANDRONI, VANI SCALA, PORTICATI, ECC.: devono essere restaurati con materiali e tecniche tradizionali e come stabilito nei punti precedenti.

E' fatto comunque espresso divieto:

a) di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, portali, affreschi, ecc.),
b) di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali in legno od in pietra, con elementi di altro materiale,
c) di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche e le tegole curve con altre di forma diversa anche se in cotto; le coperture anche se parzialmente o totalmente compromesse da incauti interventi di manutenzione o di trasformazione vanno ripristinate con i materiali originali,
d) di demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, monumenti, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di PRG
e) di demolire o danneggiare pareti ed intonaci su cui sono presenti affreschi dipinti da più di 50 anni, anche se di autore minore o sconosciuto, salvo che non ne sia autorizzato lo strappo dalla competente Soprintendenza.

ART. 18 Decoro dell'ambiente urbano e suburbano.

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, situati sia all'interno dell'abitato sia all'esterno di esso, vanno mantenuti in condizioni di buona e corretta manutenzione e di decoro, a spese della proprietà.
In particolare, gli edifici situati nel centro storico o censiti quali beni culturali ai sensi della Legge Regionale n. 35/95 ed inseriti nel Catalogo di cui al precedente ART. 16, oltre che nelle corrette condizioni di manutenzione, vanno anche riportati alle originarie condizioni di sistemazione secondo le indicazioni contenute nel precedente ART. 17 e nelle relative schede di censimento.
Il Comune ha la facoltà di imporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali, artistici, storici e architettonici compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche se legittimamente eseguiti.
Gli interventi imposti dal Comune devono essere finalizzati a rimuove ogni situazione indecorosa, sia essa imputabile a comportamenti omissivi (mancata esecuzione di lavori di manutenzione, ecc.) sia essa imputabile a comportamenti attivi (esecuzione di incauti interventi, ecc.) e per quanto concerne il centro storico o gli edifici censiti ai sensi della L.R. 35/95, gli interventi imposti devono essere finalizzati a riportare l'edificio alle condizioni di sistemazione e manutenzione previste, per ciascuno di essi, dal "Catalogo dei Beni Culturali Architettonici" o, in mancanza di questo, dall'art. 17 di queste NTA.
Le procedure, le formalità e le priorità che dovranno essere seguite per i provvedimenti di cui sopra sono stabiliti da apposito Regolamento comunale di cui al successivo Art. 24.

CAPITOLO 3°

VINCOLI - ZONE E FASCE DI RISPETTO - AREE INEDIFICABILI

ART. 19 Elencazione delle aree inedificabili e degli interventi vietati o ammessi all'interno di esse.

Al fine di garantire la tutela del suolo, le condizioni di sicurezza degli abitanti e il corretto utilizzo del territorio, il PRG individua aree inedificabili ed aree ad edificabilità limitata e/o controllata come qui di seguito espresso:

Sono inedificabili a tutti gli effetti:

1. Le aree comprese nella *Fascia A* prevista dal "Piano stralcio delle fasce fluviali" adottato con Deliberazione n. 1/1996 in data 5/2/1996 dall'Autorità di bacino del Fiume Po, ai sensi della Legge 18/5/89 n. 183 m.i.
2. le aree all'interno del centro storico, classificate come "A.1."
3. le aree a bosco (indicate alla tavola in scala 1:10.000)
4. aree destinate alla viabilità
5. le aree che rientrano nelle fasce di rispetto:
   a) delle strade (la profondità delle fasce di rispetto stradale, ove non sia indicata su questo PRG è determinata dalle disposizioni del Codice Stradale),
   b) delle ferrovie individuate nella cartografia del PRG ai sensi dell'Art. 27 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni,
   c) dei corsi d'acqua (definite dall'Art. 29 della LR 56/77 m.i.),
   d) dei cimiteri (aventi un raggio di 150 ml, salvo i casi in cui sia stata autorizzata la riduzione a sensi di Legge),
   e) degli impianti di depurazione e dall'impianto tecnologico di digestione anaerobica dei rifiuti solidi urbani;
   f) degli acquedotti
6. la zona di tutela assoluta dei pozzi di captazione acqua potabile determinata ai sensi del comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152.

INTERVENTI ESCLUSI E INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE INEDIFICABILI

1 - Aree comprese nella Fascia A prevista dal "Piano stralcio delle fasce fluviali":
Si richiama l'Art. 6 delle Norme di Attuazione del "Piano stralcio delle fasce fluviali" adottato con Deliberazione n. 1/1996 in data 5/2/1996 dall'Autorità di bacino del Fiume Po, ai sensi della Legge 18/5/89 n. 183 m.i., integralmente trascritte nel successivo art 20 bis.

2 - Aree all'interno del centro storico, di tipo "A.1.":
è escluso qualsiasi intervento di nuova costruzione. Per gli edifici classificati in questa categoria gli interventi consentiti sono quelli giudicati ammissibili dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

3 - Aree a bosco:
nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento, nei boschi che assolvono a funzioni di salubrità ambientale o di difesa dei terreni, anche se non espressamente individuate sulle tavole di PRGC, sono vietate le opere di nuova costruzione e quelle di urbanizzazione, con la sola eccezione di quelle opere di urbanizzazione finalizzate alla salvaguardia ed alla valorizzazione del patrimonio boschivo. Nei boschi distrutti o danneggiati dal fuoco si applicano le disposizioni contenute nell'Art. 8 della LR 9/6/94 n. 15
E' consentita inoltre la realizzazione di opere di rimboschimento, la sistemazione del terreno, la realizzazione di attrezzature mobili - a titolo temporaneo - destinate alla conduzione di sport all'aperto.
E' escluso, inoltre, qualsiasi intervento di modifica della sagoma del terreno, di disboscamento, ecc.
Per gli edifici già esistenti in zona boscata sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e di consolidamento e interventi di ristrutturazione di tipo A e di tipo B (si veda art. "Tipi di intervento"). E' altresì consentita la realizzazione di interventi volti alla conservazione e al miglioramento dello stato di natura, alla valorizzazione del paesaggio e alla conduzione del tempo libero con la costruzione di elementi in legno (panche, sedute, chioschi in legno, etc.).
Qualora aree a bosco risultino comprese all'interno di zone di espansione, secondo le previsioni di questo PRG, le aree stesse potranno rimanere comprese all'interno delle suddette zone ma non potranno essere direttamente utilizzate per l'attività costruttiva. In tal caso le aree a bosco dovranno comunque essere mantenute tali e valorizzate destinandole a verde pubblico o privato.

4 - Aree destinate alla viabilità:
Vedi precedente ART. 6.

5a - Fasce di rispetto delle strade:
Vedi precedente ART. 6.

5b - Fasce di rispetto delle ferrovie:
fermi restando i divieti di cui al DPR 735/80, per gli edifici già esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di consolidamento statico, di ristrutturazione di tipo A o comunque senza aumento di volume.

5c - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua:
Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto dei corsi d'acqua la cui estensione è riportata nelle tavole di piano.
Qualora esse non siano espressamente indicate, valgono comunque le limitazioni previste dall'Art. 29 della L.R. 56/77 s.m.i o da qualsiasi altra disposizione che venga espressa in materia dagli organi competenti anche dopo l'entrata in vigore del presente Piano.
Qualora la rappresentazione cartografica non rappresenti l'esatto tracciamento del corso d'acqua ovvero qualora esistano condizioni geomorfologiche particolari, il tracciamento dei corsi d'acqua e delle fasce di rispetto potrà essere ridefinito utilizzando una procedura di rettifica della cartografia del PRG approvata ai sensi dell'ART. 17, comma 8, lettera a), L.R. 56/77 m.i..
Il privato potrà presentare all'Amministrazione perizia asseverata redatta da tecnico competente (individuato in concordia con l'Amministrazione) in cui sia dimostrato l'esatto tracciato del corso d'acqua e, conseguentemente, della fascia di rispetto.
Si precisa comunque che per quanto concerne i piccoli canali irrigui, unicamente destinati al convogliamento delle acque di irrigazione relative ad aree dimensionalmente ristrette, questo PRG, in coerenza con le disposizioni della L. 56/77 e s.m.i. non individua alcuna fascia di rispetto.
Interventi ammessi nelle aree comprese nelle fasce di rispetto:
Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, possono essere eseguite unicamente:
1. le opere di sistemazione idraulica e di protezione
2. la costruzione di attrezzature sportive collegate con i corsi e gli specchi d'acqua.
3. la conservazione dello stato di natura
4. nuova piantumazione
5. costruzione, a titolo precario, degli impianti per la rete distributiva dei carburanti di cui al successivo Art. 60.

Sugli edifici esistenti in tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Previa autorizzazione dell'Ente cui compete la tutela del corso d'acqua sono ammessi interventi di risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia nonché, negli edifici residenziali e rurali, eccezion fatta per le baracche, interventi di ampliamento della superficie utile esistente nella misura consentita dai rispettivi indici di zona e, comunque, entro il limite massimo di mq. 35 mq di superficie utile, per sistemazioni igieniche e funzionali anche al di fuori della sagoma originaria, se localizzati sul lato opposto a quello fronteggiante il corso d'acqua.
Per il Rio Medrio e relativo scolmatore viene stabilita, anche all'interno dell'abitato, per i tratti scoperti benché arginati, una fascia di rispetto di m. 20.Per gli edifici ricadenti entro questa fascia di rispetto possono essere eseguite unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico, opere di sistemazione idraulica e di protezione.
Le condizioni e le limitazioni di cui sopra potranno variare nel caso in cui il corso d'acqua sia sottoposto ad interventi di bonifica e di arginatura, senza che ciò rappresenti variante al PRG. Il margine di riduzione sarà definito dai soggetti titolari dell'attuazione delle opere stesse.

5d - Fasce di rispetto dei cimiteri:
è escluso qualsiasi intervento di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A (si veda art. "Tipi di intervento"). E' escluso qualsiasi intervento di ampliamento. Sono altresì consentiti tutti gli interventi di sistemazione esterna, la realizzazione di parcheggi e di nuovi percorsi.

5e - Fasce di rispetto degli impianti di depurazione e dell'impianto tecnologico di digestione anaerobica dei rifiuti solidi urbani:
Agli impianti di depurazione ed alle relative fasce di rispetto si applicano le disposizioni contenute nell'allegato n. 4 (Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e di depurazione) della delibera del 4 febbraio 1977 del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Supplemento Ordinario n. 48 del 21/2/1977.
La larghezza minima della fascia di rispetto degli impianti di depurazione è di norma fissata in ml. 100 misurati dal perimetro dell'impianto ed è operante anche se non è riportata nella cartografia del PRG.
Per gli impianti di depurazione per i quali, per impedimenti di carattere tecnico dovuti alle caratteristiche del sito, situato nelle vicinanze di abitati esistenti e non altrimenti localizzabile, possono essere previste in sede di progettazione dell'impianto fasce di rispetto di larghezza minima inferiore a quella sopra indicata a condizione che vengano adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi con immissioni in atmosfera controllate.

La riduzione della fascia e l'idoneità di tali accorgimenti dovranno essere preventivamente valutati ed autorizzati dalla competente Autorità. Di tale riduzione dovrà prendere atto il Consiglio Comunale con deliberazione adottata ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera a) della LR 56/77.

La fascia di rispetto degli impianti di digestione anaerobica dei rifiuti solidi urbani è fissata in ml. 200 misurati dal perimetro dell'impianto.
Su esplicita autorizzazione dell'ASL tale fascia di rispetto potrà subire, nelle zone al margine di nuclei abitati esistenti, lievi modifiche.
Le aree comprese in tali fasce di rispetto sono inedificabili a tutti gli effetti.
In tali aree è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni al di fuori di quelle destinate all'impianto medesimo.
Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A (si veda art. "Tipi di intervento"). E' escluso qualsiasi intervento di ampliamento. Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione esterna, la realizzazione di parcheggi e di nuovi percorsi.
Nelle aree comprese nelle suddette fasce di rispetto sono consentiti gli insediamenti temporanei, per depositi di materiali, rifiuti, rottami e affini di cui all'art. 55 di queste NTA.

5g - Fasce di rispetto degli acquedotti:
Per la protezione della rete idrica e degli altri impianti facenti parte degli acquedotti, sia pubblici che privati, utilizzati per il trasporto e l'erogazione di acqua destinata al consumo umano (acqua potabile), si applicano le disposizioni contenute nel vigente Regolamento di Igiene e nelle Leggi nazionali e regionali riguardanti tale materia.

6 – Zona di tutela assoluta dei pozzi di captazione: Nelle zone di tutela assoluta dei pozzi di captazione si applicano le disposizioni contenute nel comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, nella Legge Regionale 20/12/2000 n. 61 e nell'art. 4 del DPGR 11/12/2006 n. 15.

Contestualmente al rilascio della concessione relativa alla realizzazione di qualsiasi opera in "zona inedificabile ", anche nel caso di semplice opera di manutenzione straordinaria, il richiedente dovrà depositare presso il Comune interessato un atto unilaterale con cui solleva l'Amministrazione pubblica da qualsiasi responsabilità derivante da fenomeni calamitosi o di esproprio che si potessero verificare in futuro.

ART. 20 Elencazione delle aree d "edificabilità controllata" ed elencazione degli interventi vietati o ammessi all'interno di esse.

Sono sottoposte a condizione di "edificabilità controllata":
1. le aree classificate come "Aree di classe II e III", rappresentate alla tav. 7 in scala 1:10.000 della Relazione Idrogeologica facente parte di questo PRG, redatta dal dott. Riccardo FERRETTI
2. Le aree comprese nelle *Fasce B e C* previste dal "Piano stralcio delle fasce fluviali" adottato con Deliberazione n. 1/1996 in data 5/2/1996 dall'Autorità di bacino del Fiume Po, ai sensi della Legge 18/5/89 n. 183 m.i.
3. le "zone soggette a vincolo idrogeologico" (R.D.30/12/1923), rappresentata alla Tav. 5 della Relazione Idrogeologica facente parte di questo PRG, redatta dal dott. FERRETTI
4. le zone sottoposte al vincolo previsto dalla L. 1497/39 e dalla L. 431 dell'8/8/1985 (Galasso)
5. le aree sottoposte a vincolo archeologico sono rappresentate alla tav. 3 in scala 1:5.000. La Soprintendenza Archeologica del Piemonte potrà individuare altre aree da sottoporre a questo vincolo. Esse sono suddivise nelle seguenti classi:
   -CLASSE A: aree soggette a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. n. 490/99
   -CLASSE B: aree ad alto rischio archeologico,
   -CLASSE C: tutto il rimanente territorio comunale.
6. le aree di rispetto di pozzi e sorgenti termali sono fissate in ml. .200 dal punto di captazione o di emergenza naturale dal sottosuolo.
7. le fasce di rispetto degli elettrodotti.
8. le fasce di rispetto di gasdotti e oleodotti.
9. le fasce di rispetto della ferrovia ai sensi dell'art. 49 del DPR 11 luglio 1980 n. 753.
10. Le fasce di rispetto dell'aviosuperficie.
11. Le aree interessate da alberi di alto fusto.
12. La zona di rispetto dei pozzi di captazione acqua potabile determinata ai sensi del comma 4 e seguenti dell'art. 94 del D.Lgs. 3/4/06 n. 152.

INTERVENTI ESCLUSI E INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE A "EDIFICABILITÀ CONTROLLATA"

1 - Aree di classe II e III nella tav. 7 in scala 1:10.000 redatta dal geologo FERRETTI:
Si richiama il successivo ART. 21.

2 - Aree comprese nelle Fasce B e C previste dal "Piano stralcio delle fasce fluviali":
Si richiamano gli Art. 7 e 8 delle Norme di Attuazione del "Piano stralcio delle fasce fluviali" adottato con Deliberazione n. 1/1996 in data 5/2/1996 dall'Autorità di bacino del Fiume Po, ai sensi della Legge 18/5/89 n. 183 m.i.,

integralmente trascritte nel successivo art 20 bis.

3 - Aree soggette a vincolo idrogeologico:
sono individuate nella Tav. 5 in scala 1:10.000 redatta dal Geologo FERRETTI. In queste aree potranno essere realizzati tutti gli interventi consentiti da questo PRG nelle zone interessate, pur sempre nel rispetto della L.R. 45/89. Le zone soggette a vincolo idrogeologico (R.D. 3267 del 30/12/1923 - art. 5 R.D. 215 del 13/2/1933) sono soggette alla disciplina disposta dalla L.R. 45/89.

4 - Zone sottoposte al vincolo previsto dalla L. 1497/39 e della L. 431 dell'8/8/1985 (Galasso):
sono individuate nella cartografia del PRG. In queste aree potranno essere realizzati tutti gli interventi consentiti nelle zone interessate nel rispetto delle prescrizioni previste dalla L. 14978/39, dalla L. 431/85 e dalla L.R. 20/89 che stabilisce anche le competenze e le procedure relative all'autorizzazione degli interventi.
Sugli immobili situati in queste aree si applicano le disposizioni contenute nell'Art. 17 di queste NTA.

5 - Zone soggette a vincolo archeologico:
Le aree soggette a vincolo archeologico sono individuate nell'apposita tavola allegata al PRG e sono suddivise in tre classi (classe A, classe B e classe C). Gli interventi edilizi ed ogni altro tipo di intervento, sia pubblico sia privato, che a qualsiasi titolo vada ad intaccare il sottosuolo di dette aree è assoggettato alle seguenti disposizioni:

- AREE DI CLASSE A: Sono le aree soggette a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 29/10/99 n. 490 o comunque interessate da importanti e documentati ritrovamenti. In queste aree il rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia o la formazione del silenzio assenso conseguente a DIA sono subordinati al preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica. Per quanto riguarda i lavori che comportano opere di scavo, anche di lieve entità, comprese la messa in opera di servizi e gli scavi necessari al risanamento di piani terreni ed interrati, gli elaborati progettuali ed ogni altra documentazione allegata all'istanza od alla DIA devono essere inoltrati preventivamente alla Soprintendenza Archeologica che valuterà la fattibilità dei lavori ed indicherà le misure necessarie per la tutela e documentazione dei depositi di interesse archeologico di cui si prevede l'asportazione. Tale obbligo sussiste anche per l'esecuzione di qualsiasi attività che comporti l'esecuzione di scavi compresi i casi che non richiedono il preventivo rilascio di autorizzazione o non comportino l'obbligo di DIA. Alle istanze di concessione o di autorizzazione edilizia od alla DIA, depositate in Comune per l'acquisizione dell'assenso comunale, deve essere allegata copia del nulla osta rilasciato preventivamente della Soprintendenza Archeologica.
- AREE DI CLASSE B: sono le aree non aventi i requisiti di quelle incluse nella classe A ma fortemente indiziate per la possibile presenza di reperti archeologici da salvaguardare. La concessione o l'autorizzazione edilizia e la formazione del silenzio assenso conseguente a DIA assumono la loro efficacia con l'acquisizione di nulla osta della Soprintendenza Archeologica. Il nulla osta si intende acquisito decorsi 30 dalla data di comunicazione del loro rilascio alla Soprintendenza Medesima. Per le DIA tale termine decorre dalla data di comunicazione della denuncia stessa alla Soprintendenza. Spetta alla Soprintendenza valutare, coso per caso, la necessità di particolari cautele nell'esecuzione delle opere di scavo ritenute indispensabili alla salvaguardia di eventuali reperti. Alla comunicazione va allegata una relazione sul tipo di intervento, corredata da uno stralcio degli elaborati progettuali idoneo a rappresentare l'intervento. Tale obbligo sussiste anche per l'esecuzione di attività che non comportano il preventivo rilascio di autorizzazione comunale o l'obbligo di DIA
- AREE DI CLASSE C: sono tutte le restanti aree del territorio comunale. In dette aree qualsiasi ritrovamento fortuito deve essere immediatamente segnalato alla Soprintendenza Archeologica, sospendendo contemporaneamente i lavori nel tratto interessato, ai sensi del D.Lgs. 490/99 art. 87. In presenza di ritrovamenti è fatto obbligo di eseguire la documentazione fotografica di tutti gli interventi di scavo.

La Soprintendenza Archeologica, sulla base di futuri accertamenti, e di nuovi ritrovamenti, potrà proporre la modifica della classe di appartenenza dell'area interessata. Tali modifiche sono approvate dal CC con le procedure previste dall'ottavo comma dell'art. 17 LR 56/77 m.i. e non costituiscono variante del Piano Regolatore Generale.

Nel caso in cui venga accertata una violazione alle norme di cui sopra il Comune potrà, di propria iniziativa e senza il preventivo parere o assenso della Soprintendenza Archeologica, ordinare la sospensione dei lavori.
Detto provvedimento dovrà essere comunicato alla Soprintendenza entro venti giorni dalla data di notifica all'interessato a pena di decadenza. L'ordinanza perderà la propria efficacia se nei trenta giorni successivi alla data di trasmissione la Soprintendenza stessa non si sarà pronunciata in merito o ne avrà ordinata l'archiviazione.

6 - Aree di rispetto pozzi e sorgenti termali:
è vietato qualsiasi dispersione di liquami sia in superficie che nel sottosuolo. Gli scarichi di nuova costruzione devono essere convogliati alla fognatura comunale od allontanati oltre la fascia di rispetto di ml. 200 tramite tubazioni idonee. Gli scarichi esistenti devono essere resi idonei entro 6 mesi dall'entrata in vigore di queste NTA. Il Comune potrà imporre, previa diffida, l'esecuzione delle opere necessarie per rendere idonei gli scarichi esistenti. Per la tutela dei pozzi e delle sorgenti termali, inoltre, si applicano le disposizioni di Legge in materia di acque minerali e termali.

7 - Aree a protezione degli elettrodotti:
In prossimità degli elettrodotti, costituiti dall'insieme delle linee elettriche, delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione, al fine della prevenzione degli affetti a breve termine e dei possibili effetti a lungo termine nella popolazione dovuti all'esposizione ai campi elettrico e magnetico, si applicano le disposizioni contenute nel D.P.C.M. 23 aprile 1992 (in Gazz. Uff. 6/5/92 n. 104), nel D.P.C.M. 8 luglio 2003 (in Gazz. Uff. 28/8/2003 n. 199) e D.P.C.M. 8 luglio 2003 (in Gazz. Uff. 29/8/2003 n. 200).

In tali ambiti sono altresì precluse le coltivazioni arboree di alto fusto entro la fascia di 15 metri per parte dall'asse delle linee aeree.

8 - Aree a protezione degli oleodotti:
Le aree a protezione dei gasdotti e degli oleodotti sono individuate cartograficamente dal PRG. Anche se non individuati nella cartografia la fascia di rispetto è comunque operante entro una distanza di ml. 5,00 per parte.
Tutti gli interventi edilizi che, a qualsiasi titolo, vadano ad intaccare il sottosuolo di aree comprese all'interno delle fasce di rispetto di gasdotti e oleodotti o comportino aumenti della superficie coperta di edifici comprese all'interno di dette fasce di rispetto, devono essere subordinati all'autorizzazione ed alle prescrizioni imposte dall'Ente gestore della rete. Il nullaosta deve essere depositato in Comune prima del rilascio della concessione o dell'autorizzazione.

9 - Fascia di rispetto della ferrovia ai sensi dell'art. 49 del DPR 11 luglio 1980 n. 753:
Anche in difetto di individuazione cartografica, lungo i tracciati delle linee ferroviarie sono da applicarsi le disposizioni contenute nel DPR 11 luglio 1980 n. 753 che fissa una fascia di rispetto di metri 30 dal binario. In tali fasce, fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal DPR citato, si applicano anche le limitazioni di cui all'art. 27, comma 4 della LR 56/77 e s.m.

10 - Fascia di rispetto dell'aviosuperficie:
La fascia di rispetto dell'aviosuperficie e gli interventi ammessi all'interno di essa sono stabiliti dall'art. 715 del TU sulla navigazione, come sostituito dalla legge 4/2/1963 n. 58.

11 - Aree interessate da alberi di alto fusto:
Le essenze arboree di alto fusto, ovunque siano ubicate, sono sottoposte a tutela da questo PRG. Qualsiasi intervento, edilizio o meno, che ne comporti l'abbattimento od una profonda manomissione, dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune, previa valutazione della loro importanza dal punto di vista paesaggistico, monumentale, naturalistico, ecc.
Tale obbligo non sussiste per le essenze arboree poste a dimora da meno di 20 anni.
Le competenze per il rilascio delle autorizzazioni, le procedure per la presentazione delle istanze e per la loro istruttoria ed il contenuto della documentazione da allegare all'istanza sono stabiliti dal Regolamento di cui al successivo ART. 22.
Ai proprietari delle aree interessate dalla presenza di alberi di alto fusto soggetti a tutela è fatto obbligo di provvedere alla loro manutenzione attuando le necessarie pratiche colturali.
Il taglio abusivo, il danneggiamento, il deperimento causato da incuria od incauti interventi di essenze arboree tutelate ai sensi del presente articolo comporterà il reimpianto delle stesse a spese dell'interessato.
Il Comune, previa diffida e fatte salve le eventuali sanzioni penali ed amministrative, potrà imporre l'esecuzione dei lavori necessari per garantire la corretta manutenzione e l'eventuale ripristino delle aree boscate danneggiate da incuria, incauti interventi o interventi dolosi.

12 – Zona di rispetto dei pozzi di captazione: nella zona di rispetto dei pozzi di captazione si applicano le disposizioni contenute nel comma 4 e seguenti dell'art. 94 del D.Lgs 3/4/06 n. 152, nella Legge Regionale 20/12/2000 n. 61 e nell'art. 4 del DPGR 11/12/2006 n. 15.
Nelle aree di salvaguardia dei pozzi di captazione di regione Barbato a servizio del Comune di Strevi, definite con Determinazione n. 86 del 12/11/2007 della Direzione Ambiente della Regione Piemonte, si applicano le disposizioni contenute nella determinazione stessa

ART. 20 bis Stralcio Norme di Attuazione del "Piano Stralcio delle Fasce fluviali".

Con Deliberazione n. 1/1996 del 5 febbraio 1996, l'Autorità di Bacino del fiume Po ha adottato il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S..F.F.), redatto ai sensi del comma 6 ter dell'art. 17 della Legge 19 maggio 1989, n. 183, come modificato dall'art. 12 della Legge 463/93.

Il P.S.F.F. ha valore di Piano Territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo, tecnico-operativo, mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso riguardanti le fasce fluviali.

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:
a) Tavole Grafiche (n. 135 in scala 1:25.000 e n. 17 in scala 1:10.000) contenenti la delimitazione delle facse fluviali,
b) Norme di Attuazione con relativi allegati,
c) Relazione.

L'ambito territoriale di riferimento del P.S.F.F. è costituito dal sistema idrografico dell'asta del Po e dei suoi affluenti, quali specificati nell'allegato 1 delle Norme di Attuazione.

Le previsioni del Piano hanno valore a tempo indeterminato e sono sottoposte a verifica decennale.

Di seguito è riportato uno stralcio delle disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione aventi rilevanza ai fini dell'attività urbanistica ed edilizia. Tali norme sono quelle contenute negli art. 5, 6, 7, 8, 15 e 16 che vengono integralmente trascritti. L'individuazione grafiche nelle varie Fasce è invece riportata nella tavola n. 2 (Inquadramento territoriale e rappresentazione dei vincoli) di questo PRG.

"…..omissis…..

Art. 5 Classificazione delle Fasce Fluviali:

Apposito segno grafico, nelle Tavole grafiche del P.S.F.F. (integralmente ed esattamente nella cartografia del PRG) individua le fasce fluviali classificate come segue:

Fascia di deflusso della Piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'Allegato 3 facente parte integrante e sostanziale delle presenti Norme, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.

Fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di alveo interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'Allegato 3. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la Delibera del Comitato Istituzionale di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del P.S.F.F. per il tracciato di cui si tratta.

Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3.

Art. 6 Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Nella Fascia A sono vietate:
a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
b) l'apertura di discariche pubbliche e private,. il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di smaltimento di rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate e da realizzare secondo modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per un'ampiezza di m. 10 dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Sono per contro consentiti:
a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
b) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o di risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
c) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, èper quantitativi non superiori a 150 mc. annui;
d) la realizzazione di accessi per natanti dalle cave di estrazione, ubicate in golena, all'impianto di trasformazione.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

L'Autorità idraulica preposta, individua con atto amministrativo, per i corsi d'acqua dell'Allegato 1, i tratti a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali. In tali tratti è vietato il riempimento delle coltivazioni a pioppeto nella Fascia A. La stessa Autorità delimita inoltre, per i corsi d'acqua dell'Allegato 1, il ciglio della sponda di cui al precedente comma 2 c).

Fino all'attuazione del provvedimento di cui al precedente comma, è vietato il riempianto delle coltivazioni a pioppeto nella Fascia A per tutti i corsi d'acqua dell'Allegato 1 ad eccezione del fiume Po nel tratto della confluenza del torrente Chisola al ponte di Revere-Ostiglia.

Art. 7 Fascia di esondazione (Fascia B)

Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Nella Fascia B sono vietati:
- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area vicina;
- l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, autovetture, rottami e altro), nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate;
- in presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti:
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta a incidere sulla dinamica fluviale, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fscia.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Deve essere garantita la compatibilità delle coltivazioni arboree da legno ad alto fusto con il regime idraulico del corso d'acqua con specifico riferimento allo stato di piena.

Art. 8 Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti ai sensi della Legge 225/92 e quindi da parte delle Regioni e delle Provincie, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.

I Piani di previsione e di prevenzione per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati coma Fascia A e come Fascia B.

in relazione all'art. 13 della Legge 225/92, è affidato alle Provincie, sulla base delle competenze Ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della legge 142/90, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici delle Autorità di Bacino e delle Regioni si pongono come strutture di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Provincie interessate per le finalità ora menzionate. Le Provincie curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'articolo 15 della Legge 225/92.

Compete alle Regioni e agli Enti Locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti nella Fascia C con particolare riguardo alla dispersione di sostanze nocive.

Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, il Comune competente può applicare, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi dell'art. 4, comma 3, in tutto o in parte agli articoli di norma relativi alla fascia B in via transitoria fino alla avvenuta realizzazione delle opere programmate.

……omissis…..."

Art. 15 Interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico

All'interno della fascia A e B è consentita la realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o degli altri enti territoriali o quelle di interesse pubblico a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono avere luogo nelle fasce, costituendo significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso. A tal fina i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica, che documenti l'assenza delle suddette interferenze, e sono sottoposti a parere dell'Autorità idraulica competente per l'autorizzazione conseguente.

Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino.

Art. 16 Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

I territori delle fasce A e B individuati dal presente piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguita dal presente Piano:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei Comuni, ai sensi della Legge 865/1971, sono destinate a vincolo speciale di tutela idrogeologica, nella compatibilità con gli usi agricoli, a verde anche attrezzato o di tutela ambientale già definiti dagli strumenti urbanistici comunali;
b) la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, che possono limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta alla preventiva autorizzazione dell'Autorità idraulica che ne verificherà la compatibilità.

Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti alle lettere a), b), c), art. 31 della Legge 457/78, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) 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, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazioni degli edifici con aumento di superficie o volume non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione di quest'ultime.

I Comuni in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del P.S.F.F., nei termini previsti dall'art. 4.3 devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
b) favorire l'integrazione delle fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
c) favorire la destinazione prevalente delle Fasce A e B ad aree a primaria funzione idraulica e di tutela naturalistica e ambientale prevedendo destinazioni che ne migliorino le caratteristiche.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle presenti Norme contenute nelle leggi dello stato e delle regioni, nei piani urbanistici regionali, comunali e provinciali, ovvero in altri Piani di tutela del territorio, ivi compresi i piani paesistici.

……omissis….."

ART. 21 Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico del territorio, suddivisione in classi di idoneità' e prescrizioni generali.

La presente "Revisione Generale di PRG" assume la relazione geologica redatta dal Geologo Dott. Riccardo FERRETTI quale parte integrante e sostanziale della revisione stessa. In particolare si richiamano la Tav. n. 7 in scala 1:10000 e la Tav. n. 8 in scala 1:5000 di detta relazione (Carte di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'attitudine all'utilizzo urbanistico del territorio, suddivisione in classi di idoneità e prescrizioni generali).

Nel precisare che tutte le prescrizioni contenute negli elaborati geologici per il Progetto di Variante Generale al PRG. (Inquadramento generale, Schede di dettaglio, Cartografia in scala 1:10.000 e 1:5.000), dovranno divenire parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico, si specifica quanto segue.

L'analisi di tutti gli elementi di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico, idrologico ha consentito una valutazione oggettiva della propensione al dissesto nell'intero ambito comunale. Tale determinazione, sulla base dei dati acquisiti, degli eventi storici, delle risultanze di indagini geologiche a corredo di precedenti strumenti urbanistici, della bibliografia e cartografia della Regione Piemonte, ha permesso di effettuare una zonizzazione del territorio. Quest'ultima ha consentito la definizione di aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca, indipendentemente dai fattori antropici (Vedi Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica). La sopraccitata cartografia, prodotta in scala 1:10.000 per tutto il territorio comunale e meglio dettagliata in scala 1:5.000, per il concentrico e per le aree oggetto di nuovo utilizzo, riporta la descrizione della propensione all'uso urbanistico dei settori omogeneamente distinti, come previsto dalla Circolare del P.G.R. n. 7/LAP del 6/05/96, secondo tre classi di idoneità d'uso.

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88. Tale disposizione ha per oggetto le "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione." Il decreto stabilisce una serie di principi e criteri che hanno lo scopo di garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso "opera - terreno"; le norme contenute si applicano a tutte le opere pubbliche e private.
Gli elaborati progettuali, allegati all'istanza di concessione edilizia e/o autorizzazione dovranno, pertanto, essere corredati di relazione geotecnica.
In ogni caso, tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riguardanti insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, turistico - ricettivi, etc., dovranno essere corredati, oltreché di studi geotecnici, di indagini e relazioni geologiche, come stabilito al punto H) del D.M. 11/03/88.
In particolare il sopraccitato decreto stabilisce che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove. Le indagini vanno estese al "volume significativo", ovvero alla parte di sottosuolo interessata direttamente o indirettamente dalla costruzione del manufatto e che, a sua volta, può influenzare il comportamento del manufatto stesso.
I dati raccolti servono per sviluppare i calcoli contenuti nella Relazione Geotecnica.
In alcuni casi è prevista l'obbligatorietà della Relazione Geologica che deve essere congruente con quella Geotecnica. Tale obbligatorietà è prevista per:

- aree sottoposte a vincoli;
- manufatti di materiali sciolti;
- gallerie e manufatti sotterranei;
- stabilità dei fronti di scavo;
- fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
- discariche e colmate;
- emungimenti di falde idriche;
- dispersione nel sottosuolo, mediante "subirrigazione" o "pozzi assorbenti", di scarichi fognari chiarificati, nei casi consentiti dalla normativa vigente;
- consolidamenti di fabbricati;
- ancoraggi.

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici, derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 11/03/88.
Tale classe viene suddivisa in due sottoclassi in funzione della natura dei fattori penalizzanti:

CLASSE IIa

Porzioni di territorio da subpianeggianti a moderatamente acclivi, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, ruscellamento diffuso, mediocri caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura ed eterogeneità dei terreni di fondazione. Il rischio idraulico risulta "basso" e comunque associato ad eventuale ostruzione degli alvei e/o dei manufatti, ad opera di materiale trasportato dalle acque, che può comportare una diminuzione delle sezioni di deflusso.
Gli elaborati progettuali, allegati all'istanza di concessione edilizia e/o autorizzazione dovranno essere corredati di relazione geologica e geotecnica. Qualora siano presenti, in un *intorno significativo* [1] delle aree oggetto di utilizzo, dei corsi d'acqua, si raccomanda, inoltre, di effettuare una verifica idraulica quantitativa finalizzata all'individuazione delle modalità esecutive degli interventi previsti e delle eventuali opere di protezione da eseguire. Dovranno, inoltre, essere verificati, dal punto di vista dell'efficienza e dello stato di manutenzione, i manufatti di difesa esistenti.

Nota[1]. *Intorno significativo*

Possono presentarsi casi in cui la sistemazione del lotto da edificarsi può ragionevolmente essere estesa ai lotti confinanti, senza per questo assumere carattere di vero e proprio riassetto territoriale (esempio: manutenzione ordinaria della rete di drenaggio superficiale di pertinenza privata). Ovviamente tali sistemazioni (che potranno comprendere interventi di pulizia dell'alveo o piccole manutenzioni, escludendo la realizzazione di interventi strutturali afferenti alla Classe III) andranno realizzate prima dell'edificazione dei settori interessati e garantite nel tempo dai proprietari dei lotti coinvolti, sotto la vigilanza dell'Amministrazione Comunale.

CLASSE IIb

Porzioni di territorio da debolmente a mediamente acclivi, dove la limitata idoneità e la moderata pericolosità derivano principalmente da problemi di stabilità dei versanti connessi alle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni di copertura e/o alla sfavorevole giacitura del substrato.
Gli elaborati progettuali, allegati all'istanza di concessione edilizia e/o autorizzazione dovranno essere corredati di relazione geologica e geotecnica.
In relazione al particolare contesto geologico - geomorfologico, oltre ad una corretta individuazione della quota d'imposta fondazioni ed accertare la presenza di eventuali deflussi sotterranei, si raccomanda di effettuare una verifica di stabilità del pendio e dei fronti di scavo. Tutte le sopraccitate verifiche dovranno essere estese ad un intorno geologico significativo.

CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Tale classe viene, pertanto, suddivisa in due sottoclassi:

CLASSE IIIa

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato all'art. 31 della LR 56/77.
Ciò premesso, con l'intento di non penalizzare soprattutto le attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico, non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.S.F.F., si ritiene possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole, residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Tali edifici, da realizzarsi in ambiti non direttamente interessati da dissesti non stabilizzati e preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti, dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito aziendale e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche, idrauliche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16 URE e dal D.M. 11/03/88.
La progettazione degli interventi dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.
Per gli altri edifici in zona agricola ed in Classe IIIa, oltreché la manutenzione dell'esistente, possono essere realizzati, dopo le opportune verifiche geologiche, idrogeologiche, idrauliche e geotecniche, gli ampliamenti funzionali ed i recuperi delle pertinenze, anche con cambio di destinazione, che però non portino ad aumenti del *carico antropico*[(2)].

Nota[(2)]. *Aumento del carico antropico*

Quanto indicato dalla Circolare 7/LAP, con la dicitura: "*In assenza di (…) interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico …"* deve essere così intesa: in senso generale, in funzione del grado di pericolo, in ragione della possibilità di mitigazione del rischio ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona.
Fatte salve le situazioni di grave pericolo, individuate in ambito di PRG dalle cartografie tematiche (Carta geomorfologica e Carta di Sintesi), si ritiene corretto, a seguito di opportune indagini di dettaglio, considerare accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico - funzionali. Si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, il recupero di pertinenze quali box, ricoveri attrezzi etc…, escludendo, viceversa, la realizzazione di nuove unità abitative.

Per i settori di versante dissestati, in frana o vulnerabili, le pratiche agronomiche devono essere improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità. Sono pertanto da evitare quelle attività che possono favorire l'eccessiva imbibizione dei terreni ed il processo accelerato di erosione superficiale (per es. arature profonde). Viceversa, sono auspicabili interventi atti a regimare e migliorare gli scorrimenti superficiali.

CLASSE IIIb

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*[(3)] a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Nota[3]. *Interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.*
Gli interventi di riassetto, possono essere realizzati da soggetti pubblici, ma anche da uno o più soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente pubblico. Occorrerà comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione o minimizzazione della pericolosità.
Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da geologi e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In assenza e/o durante la realizzazione delle opere di riassetto territoriale saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, etc.. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato all'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*[4].

Nota[4]. *Meccanismo attuativo per l'eliminazione e/o la minimizzazione della pericolosità.*
L'attuazione delle previsioni urbanistiche riguardanti *"…nuove opere o nuove costruzioni…"* potrà essere avviata solo quando l'Amministrazione Comunale o altri enti competenti avranno completato l'iter degli interventi necessari alla messa in sicurezza di dette aree.
La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve le procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obbiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione Comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da un geologo e da professionisti competenti, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico Comunale.
La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la minimizzazione della pericolosità (progettazione, realizzazione e collaudo) potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati. In entrambi i casi, completate le opere e fatte salve procedure di approvazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione Comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate.

In particolare, nelle aree interessate da rischio idraulico, gli interventi <u>di nuova edificazione ed ampliamento</u>, ammessi a seguito della realizzazione delle adeguate opere di riassetto, andranno soggetti alle seguenti prescrizioni tecniche:
- non è ammessa la realizzazione di locali abitabili e non abitabili interrati;
- le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere posizionati oltre la quota della massima piena di riferimento, con tempo di ritorno di 200 anni, indicata negli elaborati grafici di PRG, dedotti dal P.S.F.F., dal P.A.I. e dagli studi geologici allegati ai precedenti strumenti urbanistici. Fanno eccezione i locali destinati ad autorimesse esterne all'abitazione;
- sia in caso di sostituzione che di nuova installazione, non dovranno essere messi in opera impianti tecnologici, come ad es. caldaie e condizionatori, in locali la cui quota di pavimento è posta al di sotto del piano di campagna e dovranno essere sopraelevati dalla sopraccitata quota della massima piena di riferimento, con tempo di ritorno di 200 anni;
- le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia su fronte stradale (di strada pubblica o privata) sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena;
- in queste aree sono vietati lo stoccaggio e le discariche di ogni tipo di rifiuti.

Relativamente ai <u>fabbricati esistenti</u>, in assenza delle opere di riassetto, nelle aree interessate da rischio idraulico, saranno ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici;
- sopraelevazione al fine di compensare la volumetria allagata, con nuova superficie lorda di pavimento pari a quella danneggiata dalla piena, previa valutazione dell'idoneità delle fondazioni esistenti in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture;

- adeguamento igienico - funzionale degli edifici ove necessario, connesse ad esigenze delle attività e degli usi in atto, per il rispetto della legislazione vigente, anche in materia di sicurezza sull'ambiente di lavoro;
- sia in caso di sostituzione che di nuova installazione, non dovranno essere messi in opera impianti tecnologici, come ad es. caldaie e condizionatori, in locali la cui quota di pavimento è posta al di sotto del piano di campagna e dovranno essere sopraelevati dalla sopraccitata quota della massima piena di riferimento, con tempo di ritorno di 200 anni;
- non è ammessa la realizzazione di locali abitabili e non abitabili interrati.

Nella classe di rischio IIIb1 sono state altresì inserite quelle porzioni di territorio urbanizzate, soggette, come riportato negli elaborati del P.A.I., a potenziale rischio idraulico molto elevato o elevato. In particolare, ci si riferisce al concentrico, nel tratto prevalentemente interessato dagli intubamenti del Rio Medrio e del Rio dell'Usignolo, fino alla confluenza con il F. Bormida. L'Autorità di Bacino del F. Po, nel sopraccitato documento, attribuisce al territorio in oggetto la Classe "Ee". Appartengono a tale raggruppamento le aree potenzialmente coinvolte da fenomeni di esondazione con pericolosità molto elevata o elevata.
Ciò precisato, nell'attesa della conclusione dello studio idraulico commissionato, dal Comune di Acqui Terme, all'Ing. Pietro Cavallero di Torino (Deliberazione di Giunta Comunale n. 343 del 18/12/2000), avente per oggetto la valutazione e la delimitazione delle fasce di rischio, cautelativamente ed in forma transitoria, si ritiene di attribuire al contesto di interesse le limitazioni previste per la classe IIIb, con particolare riferimento alle prescrizioni relative al rischio idraulico.
oltre alle prescrizioni sopraddette, anche per la classe IIIb1 valgono tutte le prescrizioni dettate par la classe IIIb.

Nella classe IIIb sono comprese anche le porzioni di territorio da pianeggianti a sub pianeggianti appartenenti alla "Fascia C" del P.S.F.F. n. 45, interessate da problematiche idrauliche con criticità di ricorrenza compresa tra 200 e 500 anni.
Il rischio idraulico risulta "basso" e comunque condizionato dalla costante manutenzione e controllo dello stato di efficienza dei manufatti di difesa esistenti.
Gli elaborati progettuali, allegati all'istanza di concessione e/o autorizzazione edilizia dovranno essere corredati da relazione geologica e geotecnica. Si raccomanda, inoltre, di effettuare una valutazione idraulica finalizzata all'individuazione della quota di sicurezza di calpestio dei locali a piano terra. Non è ammessa, pertanto, la realizzazione di locali abitabili e non abitabili interrati.
Si ricorda che, in particolare, per tali porzioni di territorio, interessate dalla sopraccitata "Fascia C", come previsto dall'art. 8 delle N.d.A. del P.S.F.F., l'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di Piano di Protezione Civile.

ULTERIORI PRECISAZIONI E PRESCRIZIONI

Corsi d'acqua

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari, anche di ampia sezione, non è ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- Per i rii minori, privi di adeguate opere di difesa, deve essere applicata una fascia di rispetto inedificabile di almeno 5 metri per sponda, nel caso di nuove edificazioni.
- Per le nuove opere di attraversamento sui corsi d'acqua è obbligatoria l'esecuzione di idonee verifiche idrauliche.
- I corsi d'acqua di proprietà pubblica, a qualsiasi titolo, dovranno avere una fascia di rispetto di 10 metri, ai sensi dei disposti del testo unico di Polizia Idraulica n. 523/1904.
- Relativamente ai tratti di corsi d'acqua intubati, per i quali la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" non indica alcuna area di salvaguardia, si dovrà prevedere una fascia di 10 metri per parte, alla quale si dovrà attribuire la classe IIIb.

Edifici sparsi in zone potenzialmente pericolose

In aree vaste e potenzialmente pericolose, classificate in Classe IIIa o Classe III indifferenziata, sarà possibile prevedere per le abitazioni isolate che vi risultano comprese, specifici dettami nell'ambito delle Norme di Attuazione che, secondo quanto riportato nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP, sono così espressi: *"Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, tali norme potranno consentire la manutenzione dell'esistente e qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa di PRG (a livello di singola*

concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.
Con particolare riferimento alle attività in zone agricole, ubicate nelle Classi III o IIIa, in assenza di alternative praticabili, si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti non stabilizzati, in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti.
Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito aziendale, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M. 11/03/88.
La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Cambi della destinazione d'uso di immobili siti in aree "pericolose"

Nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso, senza aumento del carico antropico, in territori pericolosi di cui alle Classi III, IIIa e IIIb, solo a seguito di indagini puntuali che dettaglino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.

Settori di versante vulnerabili

Per i settori di versante vulnerabili, in riferimento alla stabilità, si ritiene opportuno che le pratiche agronomiche siano improntate ad evitare peggioramenti delle condizioni di stabilità limite che generalmente caratterizzano questi ambienti.

Sono pertanto da evitare quelle pratiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (es. aratura profonda).

Revisioni delle classi in futuri piani o varianti, con particolare riferimento alla Classe III

Considerato che gli elaborati sono stati redatti precedentemente alla pubblicazione della Nota Tecnica Esplicativa di attuazione della circolare 7/LAP, si specifica che la Classe IIIa , individuata nel presente PRG, può essere assimilata alla Classe III indifferenziata. Pertanto, a fronte di opportune indagini di dettaglio, eventualmente anche di carattere geognostico, da espletare nel rispetto della Circolare 7/LAP e delle normative vigenti, sarà eventualmente possibile individuare una diversa idoneità all'utilizzazione urbanistica di vaste aree, a pericolosità diffusa, ora localizzate in Classe III, con la perimetrazione di ambiti in classi a minor pericolo.
Viceversa l'accadimento di eventi naturali (frane, alluvioni, …), l'acquisizione di nuove informazioni o conoscenze possono, ovviamente, comportare la riduzione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, precedentemente individuata in un'area.
Si sottolinea, inoltre, che il risultato di eventuali monitoraggi non potrà giustificare la declassazione di aree pericolose a classi di minor rischio: i soli risultati negativi derivanti dal monitoraggio (assenza di movimento) non consentiranno la riclassificazione di aree in senso meno cautelativo.
In ogni caso, a fronte di quanto verificatosi nel corso di numerosi eventi alluvionali ed in considerazione della vulnerabilità delle strutture che occupano i campeggi e dell'elevato carico antropico, si esclude la realizzazione di nuovi campeggi in aree ubicate in Classe III, IIIa e IIIb.

ART. 21 bis Vincoli militari.

Sono soggetti a vincolo militare i seguenti immobili:
a) complesso immobiliare delle "Terme militari" situato in Regione Bagni, Piazzale Carlo Alberto - Borgo Roncaggio, destinato alla somministrazione delle cure termali al personale dipendente dal Ministero della Difesa,
b) tiro a segno di Reg. Cassarogna.

Sui suddetti immobili si applicano le disposizioni contenute nella normativa di settore.
I suddetti vincoli decadono con il trasferimento degli immobili dal Demanio Militare al Demanio Civile dello Stato.

CAPITOLO 4°

DELEGA A SPECIFICI REGOLAMENTI

ART. 22 Regolamentazione delle procedure riguardanti le pratiche urbanistiche ed edilizie. Requisiti formali e sostanziali delle istanze e della documentazione allegata.

Le modalità di presentazione delle istanze relative a procedimenti amministrativi inerenti a pratiche urbanistiche e ed edilizie (richiesta di concessione o autorizzazione edilizia, denuncia di inizio dell'attività, richiesta di autorizzazioni ex LL.RR. 20/89 e 45/89, istanze di accoglimento di S.U.E., ecc.), le caratteristiche formali e sostanziali delle stesse e della documentazione da allegare nonché la regolamentazione dei procedimenti amministrativi, per tutto quanto non risulti già disciplinato da disposizioni di Legge, è regolamentato dal vigente "Regolamento delle Procedure relative alle pratiche urbanistiche ed edilizie - Schemi di convenzione" approvato con Deliberazione C.C. n. 20 del 25/3/1991 e dai suoi futuri aggiornamenti ed integrazioni.
Il regolamento dovrà essere aggiornato per l'adeguamento alle disposizioni contenute nell'ART. 4 del DL 398/93, convertito, con modificazioni, dalla Legge 493/93 e modificato, da ultimo, dal comma 60 dell'ART. 2 della Legge 662/96 nonché alle disposizioni contenute nell'ART, 22 delle "Norme di sostegno e di rilancio dell'edilizia pubblica", approvato in via definitiva dalla Commissione LL.PP. del Senato in sede deliberante nella seduta del 7/4/1999.

Il Regolamento dovrà inoltre disciplinare:

- le procedure necessarie sia per il rilascio sia per la revoca dei provvedimenti amministrativi conclusivi delle pratiche urbanistiche ed edilizie di cui sopra.
- la composizione, il funzionamento e le attribuzioni della Commissione Edilizia, stabilendo anche i casi in cui il rilascio della concessione o dell'autorizzazione non è soggetto al vaglio della Commissione medesima.
- le modalità e le competenze per il controllo sui lavori.
- le procedure necessarie per verificare le condizioni di stabilità degli edifici.
- le procedure, le formalità e le priorità per imporre l'esecuzione dei lavori di cui al precedente Art. 18
- disposizioni relative alla presentazione delle auto certificazioni previste dall'ART. 1, comma 3, D.L.gs 11/2/98 n. 32.

ART. 23 Regolamentazione delle modalità di applicazione degli oneri afferenti al rilascio delle concessioni edilizie.

L'applicazione degli oneri afferenti al rilascio delle concessioni, (OO.UU. primaria e secondaria, soddisfacimento degli standard urbanistici, mediante dismissione o monetizzazione delle aree e C.U.C.) è disciplinata dal "Regolamento di applicazione degli oneri afferenti al rilascio delle concessioni" approvato con Deliberazione C.C. n. 18 del 14/6/1993 e dai suoi futuri aggiornamenti ed integrazioni.

ART. 24 Vigilanza e sanzioni. Regolamento delle procedure sanzionatorie amministrative.

L'attività di vigilanza per repressione dell'abusivismo edilizio è disciplinata dall'apposito regolamento Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 46 del 16/21990 e dai suoi futuri aggiornamenti ed integrazioni.

Le procedure per l'accertamento, la contestazione ed il sanzionamento amministrativo delle violazioni urbanistiche ed edilizie, la definizione della misura minima e massima delle sanzioni, pecuniarie ed accessorie, da applicare in relazione a ciascuna violazione, sono disciplinate dal "Regolamento delle procedure sanzionatorie amministrative" approvato con Deliberazione C.C. n.18 del 22/4/1994 e dai suoi futuri aggiornamenti ed integrazioni.

ART. 25 Norme per l'esecuzione dei lavori.

Le modalità di allestimento e di gestione dei cantieri edili sono disciplinate dal Regolamento Edilizio che disciplina anche le norme di sicurezza da rispettare, sia con riferimento all'attività svolta all'interno del cantiere sia nei confronti dei terzi, gli accorgimenti da adottare per evitare disturbi e molestie ai residenti dei fabbricati circostanti, le modalità di allestimento di recinzioni , baracche, protezioni, ecc. in relazione al decoro dell'ambiente circostante ecc.
Detto regolamento dovrà anche stabilire l'obbligo di apporre il cartello di cantiere ed i suoi contenuti e la documentazione tecnica ed autorizzativa da conservare in sito.

ART. 26 Interno delle costruzioni.

le caratteristiche e le dimensioni delle parti interne delle costruzioni (cortili, chiostrine e pozzi di luce, altezze minime dei locali, materiali prescritti, ecc.) sono stabiliti dal Regolamento Edilizio, per quanto concerne l'aspetto architettonico e ambientale e dal Regolamento di Igiene, per quanto concerne l'aspetto igienico.

ART. 27 Insegne e manifestazioni pubblicitarie.

Le insegne ed ogni altra forma di manifestazione pubblicitaria sono disciplinate dall'apposito Regolamento approvato ai sensi dell'ART. 3 D.L.gs. 507/93.

ART. 28 Occupazione di suolo pubblico (tende solari, dehor, passo carrabili, ecc.). Manomissione di suolo pubblico.

L'occupazione di suolo pubblico, comunque realizzata, è disciplinata dall'apposito regolamento approvato ai sensi del D.L.gs. 446/97.
Qualora l'occupazione comporti l'esecuzione di lavori che richiedono la manomissione di suolo pubblico, l'intervento deve essere preventivamente autorizzato con le modalità stabilite dal "*Regolamento per la realizzazione di scavi interessanti sedimi di proprietà comunale*", approvato con Deliberazione C.C. 9/6/86 n. 31

ART. 29 Strade e accessi privati

Per l'aspetto amministrativo inerente all'autorizzazione per la realizzazione di accessi carrai o di accessi di strade private si rinvia al regolamento di cui al precedente ART. 28.
Per l'aspetto architettonico e per l'inserimento ambientale delle relative opere rimanda al precedente capitolo 2°.

ART. 30 Stabilità e sicurezza delle costruzioni e degli impianti.

Il Regolamento Edilizio disciplina anche le procedure necessarie per verificare le condizioni di stabilità e di sicurezza degli edifici e degli impianti esistenti e per imporre l'esecuzione delle opere necessarie per garantire l'incolumità di cose e persone e per l'esecuzione delle opere previste dal precedente Art. 18.

ART. 31 Regolamento di Polizia Rurale.

Il Regolamento di Polizia Rurale, che si richiama quale parte integrante e sostanziale di queste Norme Tecniche di Attuazione, definisce le caratteristiche delle case coloniche e dei relativi accessori e fabbricati rurali, della manutenzione delle strade vicinali, canali fossi, ecc., di talune modalità di attuazione delle pratiche colturali affinché non interferiscano negativamente con infrastrutture pubbliche, insediamenti residenziali, attività produttive, ecc.
Per questo scopo detto regolamento verrà integrato da norme atte a disciplinare l'attività agricola nelle "*Aree agricole intercluse o poste ai margini dell'abitato*", al principale scopo di evitare lo svolgimento di pratiche colturali moleste o pericolose per la salute degli abitanti delle vicine aree edificate od edificabili.

ART. 32 Programmazione della rete distributiva delle attività commerciali.

Il commercio al dettaglio in sede fissa è disciplinato dalle disposizioni contenute negli appositi provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR 29/10/99 n. 563-13414 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98). I suddetti provvedimenti, corredati dai relativi atti tecnici, costituiscono parte integrante e sostanziale del PRGC.

ART. 33 Regolamento per l'attuazione della disciplina statale e regionale per la tutela dall'inquinamento acustico.

Il regolamento di cui sopra è formato ed approvato ai sensi dell'Art. 6, comma 1°, lettera e), della legge 26/10/95 n. 447 (legge quadro sull'inquinamento acustico), in base ai criteri stabiliti dalla regione Piemonte.
Costituiranno parte integrante e sostanziale del suddetto regolamento:
- la classificazione del territorio comunale (Art. 6, Comma 1, lettera a) L. 447/95),
- il coordinamento con gli strumenti urbanistici (Art. 6, comma 1, lett. b) L. 447/95),
- i piani di risanamento (Art. 6, comma 1, lettera c) L. 447/95).

Detto regolamento disciplinerà anche i controlli, le rilevazioni e le autorizzazioni in deroga.
Il suddetto Regolamento costituirà parte integrante e sostanziale di queste NTA.

ART. 34 Impianti di distribuzione carburanti. Regolamentazione delle modalità di presentazione dell'auto certificazione, dell'assegnazione di aree pubbliche, dei collaudi, ecc.

Co specifici e successivi provvedimenti verranno disciplinate le modalità di presentazione dell'auto certificazione per l'apertura di nuovi impianti, l'assegnazione di aree pubbliche per l'installazione di nuovi impianti, le modalità e la competenza per i collaudi, gli orari di apertura e quant'altro sia stato delegato ai comuni con il D.L.gs. n. 32/98 e con la LR. n. 8/99.

ART. 35 Regolamento di polizia mortuaria.

Gli interventi edilizi nel cimitero urbano, sia di nuova costruzione sia di manutenzione, sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria.
Con lo stesso regolamento viene disciplinato il comportamento di chiunque operi all'interno del cimitero nonché l'obbligo e le modalità di esecuzione degli interventi di manutenzione ordinarie e straordinaria dei manufatti ivi esistenti.

ART. 35 bis Regolamento di Igiene.

Il Regolamento di Igiene disciplina gli aspetti dell'attività edilizia e dell'uso degli immobili aventi rilevanza igienica ed è formato ed approvato ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale.

ART. 35 ter Testo coordinato di recepimento parametri contenuti negli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31/3/98 n, 114".

Il testo coordinato di recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi generali e nei criteri di programmazione urbanistica, stabiliti con Deliberazioni del Consiglio Regionale 20/10/99 n. 563-13414 e 23/12/03 n. 347-42514, disciplina il rilascio delle autorizzazioni commerciali per gli esercizi di vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita, definendo la correlazione del procedimento con le presenti norme tecniche di attuazione.
La suddetta norma regolamentare è formata ed approvata unitamente alle modifiche ed integrazioni al PRG, ai sensi della vigente normativa regionale.

PARTE III
PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ACQUI TERME

CAPITOLO 1°
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO - AREE PER SERVIZI

ART. 36 Suddivisione del territorio.

Il territorio comunale, all'interno del quale sono individuati i centri abitati e il centro storico della città, è suddiviso nella seguente tipologia di aree:

1. Aree di tipo F: per servizi, attrezzature pubbliche o di uso pubblico e impianti tecnologici (vedi successivo Art. 37)
2. Aree private destinate a servizi pubblici convenzionati (vedi successivi Art. 37 e Art. 38)
3. Aree inedificate intercluse nell'abitato (vedi successivo Art. 38 bis)
4. Aree inedificate intercluse nell'abitato destinate a verde privato (vedi successivo Art. 38 ter)
5. Aree di tipo T/C: destinate ad insediamenti di carattere turistico speciale (vedi successivo Art. 39)
6. Aree di tipo T/R: destinate ad attività facenti parte del settore turistico - ricettivo (vedi successivo Art. 40)
7. Aree di tipo T/S: destinate ad attività facenti parte del settore sanitario ovvero del settore turistico - ricettivo strettamente connesso all'attività termale (vedi successivo Art. 41).
8. Aree ed edifici prevalentemente residenziali di tipo A (: vedi successivo Art. 42), suddivise nelle seguenti categorie:
    - A.1.: Immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39 o L. 1497/39.
    - A.2.: Immobili posti all'interno del centro storico ed aventi particolare interesse storico - architettonico.
    - A.3.: Immobili che fanno parte integrante del tessuto storico - architettonico del centro storico, suddivisi nelle sotto categorie A.3/A e A.3/B.
    - A.4.: Immobili che, per le condizioni di degrado igienico e strutturale degli edifici e per le caratteristiche dell'area, non sono meritevoli di recupero e per i quali è perciò prevista la demolizione.
    - A.5: Immobili siti all'interno del centro storico ma realizzati con tipologia strutturale stridente oppure nei quali esistono elementi di decorazione o di finitura particolarmente stridenti e disarmonici.
9. aree ed edifici sottoposti a Strumento Urbanistico Esecutivo, siti in zona A (vedi successivo Art. 43),
10. Aree ed edifici a destinazione prevalentemente residenziale di tipo B (vedi successivo Art. 44), suddivise nelle seguenti sotto categorie:
    - B/R: aree in cui sono stati realizzati interventi recenti con bassi indice di utilizzazione fondiaria
    - B/F: aree in cui sono stati realizzati interventi recenti con indice di utilizzazione fondiaria di media densità
    - B/FF: aree in cui sono stati realizzati interventi recenti con alto indice di utilizzazione fondiaria
    - B/I: aree in cui esistono insediamenti di tipo residenziale interclusi all'interno di aree aventi altra destinazione
11. Aree particolari di tipo B sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo od a concessione convenzionata (vedi successivo Art. 45),
12. Aree C: inedificate, destinate al nuovo impianto di tipo residenziale (vedi successivo Art. 46)
13. Aree di espansione di tipo D destinate ad attività produttive, sottoposte alla redazione di Piano esecutivo convenzionato (PEC/D) ovvero di Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) (vedi successivo Art. 47)
14. Aree per attività produttive e commerciali di completamento: destinate ad attività produttiva e sottoposte a Concessione Convenzionata (D/CC); destinate ad attività commerciale e sottoposte a Concessione Convenzionata (DX/CC); (vedi successivo Art. 48)
15. Aree per attività produttive (D) esistenti che si confermano nella loro ubicazione, sottoposte a Concessione Convenzionata (D/CC) ovvero a Concessione Libera (D/CL) (vedi successivo Art. 49)
16. Aree destinate ad attività produttiva site in zona impropria (D/I) (vedi successivo Art. 50)
17. Aree di trasformazione urbana (vedi successivo articolo 50 bis)
18. Aree destinate ad attività produttiva site in zona di pericolo (D/P) (vedi successivo Art. 51)
19. Aree per attività agricole (E) (vedi successivo Art. 52)
20. Aree per attività agricola intercluse o collocate ai margini dell'abitato (vedi successivo Art. 53)
21. Aree ferroviarie (vedi successivo Art. 53 bis)

Per le aree e per gli interventi non espressamente disciplinati da queste NTA e per le aree divenute prive di disciplina urbanistica, per la decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'espropriazione (cosiddette "aree bianche"), si applicano le disposizioni transitorie previste dall'art. 85 della LR 56/77.

ART. 37 Aree per servizi, attrezzature pubbliche o di uso pubblico e impianti tecnologici (aree di tipo F - ART. 21 e 22 L.R. 56/77)

Le aree per servizi sono destinate alla realizzazione delle opere previste dal precedente ART: 11 (opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta) realizzate e gestite dalla pubblica Amministrazione, sia direttamente, sia attraverso concessionari.
L'attuazione di queste opere mira alla realizzazione di strutture volte a riordinare l'utilizzo del territorio, a fornire alla popolazione i servizi primari, secondari e indotti.
Questo PRG classifica in questa categoria tutte le strutture che esprimono la suddetta funzione, siano esse di proprietà e gestione pubblica, siano esse di proprietà e gestione privata opportunamente convenzionata con l'Amministrazione pubblica (vedi articolo successivo).La realizzazione di tali servizi, nel caso essi non siano già esistenti, bensì previsti da questo PRG, spetta alla pubblica Amministrazione ovvero a strutture private adeguatamente convenzionate con la pubblica Amministrazione.
Nel caso tali servizi siano realizzati direttamente dalla pubblica Amministrazione, l'attuazione di essi sarà regolamentata secondo le modalità previste dall'ART. 47 della L.R. 56/77 ovvero da specifica deliberazione del Consiglio Comunale.
Al fine di raggiungere gli obiettivi espressi dagli Artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 saranno ammessi anche interventi di concessione temporanea del diritto di superficie su terreni di proprietà pubblica anche a Soggetti privati che, realizzando l'attrezzatura con progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni da definire nella convenzione che verrà stipulata, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio.
Scaduto il termine previsto dalla convenzione, il Comune potrà entrare in piena proprietà dell'edificio realizzato e delle funzioni che vi si svolgono.
Per tutte le aree di tipo F individuate dal PRG, in caso di attivazione del servizio sussiste l'obbligo di reperire gli spazi per parcheggio al servizio sia degli utenti sia del personale addetto, da quantificarsi in base alle caratteristiche e dimensioni dell'impianto.
Le attrezzature pubbliche previste da questo articolo possono essere realizzate esclusivamente su aree all'uopo individuate direttamente dal PRG o mediante Deliberazione Consiliare assunta ai sensi dell'Art. 17 - commi 7° e 8° - LR 56/77.
Fanno eccezione gli impianti tecnologici di cui all'Art. 51 - comma 1° lettere a), b), c), d), e), f), g) e o) della LR 56/77, che potranno essere localizzati anche in aree aventi una diversa destinazione. In tal caso l'intervento è assoggettato a preventiva autorizzazione comunale.

Per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, su aree destinate a servizi, non vengono fissati parametri urbanistici ed edilizi, ad eccezione di quelli stabiliti dal precedente Art. 3 (distanze), anch'essi, peraltro, derogabili in casi di dimostrate ed insuperabili esigenze di carattere tecnico e funzionale.
La definizione dei parametri avviene in sede di progettazione dell'opera, subordinata ad approvazione comunale, fatta eccezione per i casi espressamente previsti dalla Legge.
Per quanto riguarda le aree individuate come "aree di tipo F" all'interno delle tavole di questo PRGC, valgono le prescrizioni qui di seguito indicate.
<u>All'interno del perimetro del centro storico :</u>
valgono in ogni caso le prescrizioni previste per le aree di tipo A, secondo la classificazione indicata alla scala 1:2.000 e 1:1.000.
Le nuove costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti esistenti ed avere altezza omogenea a quella dei fabbricati limitrofi, tanto sul prospetto principale quanto su quelli secondari.
Le caratteristiche architettoniche dovranno essere essenziali.
Sono esclusi i seguenti materiali: cemento a vista, blocchetti di cemento a vista, alluminio anodizzato, coperture in lamiera visibili dal piano strada, prefabbricati in cemento visibili dall'esterno. Dovranno quindi essere rispettate le indicazioni fornite alla parte II - CAPITOLO 2°: "Prescrizioni architettoniche e costruttive" , tenendo comunque conto delle particolari condizioni strutturali e delle funzioni che le strutture dovranno svolgere.
<u>All'esterno del perimetro del centro storico, entro il perimetro del centro abitato:</u>
Dovranno essere rispettate le indicazioni fornite alla parte II - CAPITOLO 2°: "Prescrizioni architettoniche e costruttive" , tenendo comunque conto delle particolari condizioni strutturali e delle funzioni che le strutture dovranno svolgere.

Qualsiasi progetto relativo alle opere previste da questo articolo è subordinato ad approvazione comunale effettuata a sensi di Legge.
Con l'approvazione il Comune, quando l'opera non è di sua competenza e comunque viene realizzata e/o gestita da Ente diverso, potrà subordinarne l'approvazione alla stipula di apposita convenzione atta a disciplinare le modalità di esecuzione dell'intervento edilizio, le sue finalità e le modalità di gestione e/o conduzione del servizio.

Il Comune valuterà in ogni singolo caso gli aspetti funzionali, architettonici e decorativi del costruendo manufatto fermo restando che qualsiasi intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione è comunque soggetto a Concessione Edilizia.
Il Comune potrà richiedere ogni tipo di modifica finalizzata al miglioramento estetico del manufatto.
Per mezzo della convenzione potrà essere autorizzata anche la realizzazione di tali opere da parte di privati.
Nelle aree per gli impianti tecnologici circostanti l'aviosuperficie, oltre agli edifici ed impianti strettamente funzionali alla suddetta infrastruttura, è consentita la realizzazione di edifici ed impianti necessari per lo svolgimento delle attività ivi previste quali: angar, officine per la manutenzione e riparazione aeromobili, impianti di distribuzione carburanti per aeromobili, sede del locale circolo aeronautico, e relative pertinenze ed accessori.

ART. 38 Aree private destinate a servizi pubblici convenzionati

Sono aree private destinate alle opere previste dal precedente ART: 37 (opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta) realizzate e gestite dal privato, previo convenzionamento con la Pubblica Amministrazione ai sensi del 4° comma dell'ART. 21 della LR 56/77, su aree private destinate a rimanere tali.
Non è posto alcun limite alla quantità di standard urbanistici, sia primari sia secondari sia indotti, reperibili attraverso questo tipo di aree, fermo restando che la scelta, circa l'opportunità di acquisirle direttamente in proprietà alla Pubblica Amministrazione o di asservirle all'uso pubblico, spetta unicamente al Comune od alla Pubblica Amministrazione interessata.
Le modalità di attuazione e gestione di tali servizi sarà regolamentata, per mezzo di idonea convenzione urbanistica.

ART. 38 bis Aree inedificate intercluse nell'abitato.

Sono aree poste in fregio a sedimi destinati alla viabilità, ad impianti tecnologici, ecc. destinate a svolgere una funzione di cuscinetto o barriera protettiva (aiuole spartitraffico di grandi dimensioni, barriere frangivento o fonoassorbenti, vie di fuga in prossimità di curve pericolose, ecc.). Su dette aree non è ammesso alcun genere di costruzione, salvo gli impianti tecnici strettamente necessari e funzionali all'opera stradale od all'impianto tecnologico cui sono poste a protezione (segnaletica stradale, barriere protettive, ecc.).
La loro sistemazione potrà essere esclusivamente a verde, con la piantumazione di essenze idonee, per dimensioni e caratteristiche vegetative, o pavimentate secondo le esigenze tecniche dell'impianto stradale o tecnologico a cui sono funzionali.

ART. 38 ter Aree inedificabili intercluse nell'abitato destinate a verde privato.

Sono aree destinate al mantenimento ed alla formazione di giardini e parchi privati. In dette aree è ammessa unicamente la realizzazione di strutture strettamente finalizzate alla manutenzione ed alla fruizione del verde privato. E' ammessa altresì la realizzazione di autorimesse interrate, così come definite nella parte IV di queste NTA, a condizione che il solaio di copertura sia piano e sistemato a giardino ed usufruibile per tale scopo alla stregua della stessa era su cui viene realizzato l'intervento.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo "A" con esclusione di qualsiasi incremento del carico urbanistico. Per detti edifici è ammesso il cambio della destinazione d'uso solo se la nuova destinazione risulta compatibile con quella delle aree edificate od edificabili adiacenti all'area a verde privato.

CAPITOLO 2°

AREE PER ATTIVITÀ' TURISTICO - RICETTIVE E TERMALI

ART. 39 Aree destinate ad insediamenti di carattere turistico ricettivo speciale (T/C).

Questo PRGI individua espressamente le aree e gli edifici destinati alla realizzazione di insediamenti di carattere turistico speciale.
Qualsiasi intervento edilizio riguardante tali aree e tali edifici, che comporti variazione del carico urbanistico, è subordinato alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.
"Nelle zone aventi questo tipo di classificazione sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
1) Turistico – ricettive,
2) Commerciali,
3) Per servizi.
Nell'ambito delle attività di cui al punto 1) le residenze per gli operatori del settore alberghiero sono consentite in misura non superiore al 20% della Su realizzata e la loro costruzione è subordinata alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto di impegno unilaterale con il quale venga garantito il mantenimento di tali residenze al servizio dell'attività alberghiera."
Per quanto riguarda l'area di tipo T/C sita nella zona a nord della città di Acqui, destinata alla nuova edificazione, valgono le seguenti prescrizioni:

- indice di utilizzazione fondiaria 0.20 mq/mq
- altezza massima dell'edificio: ml 13,50
- rapporto massimo di copertura: 30 %
- DS: Ml 10.00 per lato. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada.
- DC: Ml. 5.00, derogabili qualora sia intercorso accordo con il confinante o qualora preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà e preclusa qualora la suddetta parete faccia parte di un fabbricato residenziale.
- DE: Ml. 10.00, riducibile a 0.00 qualora preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà e preclusa qualora la suddetta parete faccia parte di un fabbricato residenziale.
- dotazione di spazi destinati a parcheggio privato: 2 mq per ogni metro quadro di superficie utile costruita
- dotazione di spazi destinati a verde privato: 1 mq per ogni metro cubo costruito.

Nell'area di Reg. Barbato gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni di Legge contenute nel Testo Unico della Navigazione Aerea, stante la vicinanza dell'aviosuperficie, le cui fasce di rispetto sono riportate nella cartografia del PRG.

ART. 40 Aree destinate ad attività facenti parte della struttura turistico - ricettiva - termale (T/R)

Le aree e gli edifici classificati in questa categoria sulla Tav. in scala 1:2.000 , hanno destinazione turistico-ricettiva e/o termale, siano essi di proprietà pubblica ovvero di proprietà privata.
Qualsiasi intervento edilizio riguardante tali aree e tali edifici, che comporti variazione del carico urbanistico, è subordinato alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo. In alternativa allo SUE si potrà ricorrere, nei casi in cui sia ritenuto possibile, in relazione al grado di urbanizzazione, o preferibile, in relazione al grado di frammentazione della proprietà, alla Concessione Convenzionata. Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere redatti tenendo conto dell'intera area interessata e potranno poi essere attuati per "comparti".
L'obbligo di SUE o della Concessione Convenzionata è finalizzato ad ottenere il riordino dell'ambito interessato. La richiesta di concessione dovrà interessare l'intero ambito di proprietà del richiedente.

"Nelle zone aventi questo tipo di classificazione sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
1) Residenziali,
2) Commerciali,
3) Turistico – ricettive,
4) Per servizi.
Nell'ambito delle attività di cui al punto 3) le residenze per gli operatori del settore alberghiero sono consentite in misura non superiore al 20% della Su realizzata e la loro costruzione è subordinata alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto di impegno unilaterale con il quale venga garantito il mantenimento di tali residenze al servizio dell'attività alberghiera.
La destinazione prevista al punto 1 riguarda esclusivamente gli edifici situati in viale Einaudi ed in Borgo Roncaggio

aventi attualmente tutti destinazione alberghiera."

Interventi ammessi:
1) manutenzione ordinaria
2) manutenzione straordinaria
3) restauro e risanamento conservativo
4) ristrutturazione edilizia sia di tipo A (leggera) sia di tipo B (pesante) con il mantenimento della superficie utile esistente.
5) adeguamento delle altezze interne, finalizzando tale intervento al raggiungimento delle disposizioni espresse dalla legislazione vigente nel settore
6) recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati
7) demolizione delle superfetazioni, delle parti di fabbrica o dei fabbricati che non rappresentino nel tessuto urbanistico e architettonico elementi di interesse documentario
8) demolizione e ricostruzione anche con spostamento parziale o totale del fabbricato in altra parte del lotto di pertinenza
9) demolizione
10) ampliamenti, ottenibili anche mediante sopralzo. Gli interventi di ampliamento non dovranno alterare l'immagine originaria dell'edificio
11) nuova costruzione.

Gli interventi di ampliamento potranno anche essere realizzati mediante la costruzione di un corpo di fabbrica distaccato dall'edificio principale, qualora tale scelta rappresenti una migliore soluzione, nell'ottica del rispetto delle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato principale.

Per gli interventi di ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione, dovranno essere applicati gli indici qui di seguito indicati.

Indici e parametri

L'applicazione degli indici dovrà fare riferimento all'area strettamente pertinente all'intervento in oggetto.

- Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq/mq
- Rapporto di copertura: 30 %
- Altezza massima: ml 13,50
- DS: Ml 10.00 per lato. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada.
- DC: Ml. 5.00, derogabile qualora sia intercorso accordo con il confinante o qualora preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà è preclusa qualora la suddetta parete faccia parte di un fabbricato residenziale.
- DE: Ml. 10.00, riducibile a 0.00 qualora preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà e preclusa qualora la suddetta parete faccia parte di un fabbricato residenziale.

Saranno consentiti incrementi all'indice di utilizzazione fondiaria, fino ad un massimo del 50%, qualora l'intervento edilizio, finalizzato alla realizzazione, all'ampliamento od al miglioramento di strutture alberghiere. Tale agevolazione sarà subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica che stabilisca le modalità ed i tempi di realizzazione dell'intervento e della gestione, la durata del vincolo nonché la demolizione della maggiore superficie utile realizzata, rispetto all'indice di utilizzazione fondiaria sopra indicato, in caso di cessazione anticipata dell'attività alberghiera.

Per tutti gli interventi di cui ai precedenti punti 5 6 7 8 9 10 11 dovranno essere reperiti, nell'ambito del lotto in questione oppure in aree anche non adiacenti ma situate nelle immediate vicinanze ed appositamente asservite, in superficie od in apposite strutture sotterranee:

- spazi destinati a parcheggio privato, in aggiunta a quelli previsti dall'Art. 41 sexies della Legge 1150/42 modificato dalla Legge 122/89, nella misura di un posto macchina ogni 30 metri quadri di SU costruita
- spazi destinati a verde privato nella misura di 1 mq ogni 5 metri quadri di SU costruita

Fatta eccezione per gli insediamenti commerciali, saranno consentite deroghe a queste prescrizioni solo in caso di dimostrata e insormontabile impossibilità nel qual caso si potrà , in ambito di convenzione, procedere alla monetizzazione delle aree mancanti i cui proventi saranno destinati all'acquisizione di aree per parcheggio pubblico o alla realizzazione di parcheggi pubblici pluripiano, tutti da collocarsi nell'ambito delle zone di PRG limitrofe all'intervento in questione.

Prescrizioni relative alle aree di pertinenza degli ex alberghi "Roma", "Italia" e "Valentino" e area dell'ex "Kursaal".

Gli interventi edilizi previsti in queste aree dovranno essere finalizzati al ricupero ed all'integrazione delle superfici utili esistenti.

Gli interventi saranno attuati mediante concessione convenzionata finalizzata anche a stabilire le modalità di attuazione e di gestione dei servizi previsti nelle aree circostanti dall'accordo di programma tra Comune, Regione, Provincia e Soc. Terme.

Trattandosi di aree definite di classe III dalla perizia idrogeologica, qualsiasi intervento che comporti un aumento del carico antropico dovrà essere preceduto dagli interventi di riassetto territoriale, previsti da queste NTA, realizzati dal Comune direttamente o tramite concessione.
Alle aree di pertinenza relative ai suddetti complessi immobiliari, individuate nella cartografia di questo PRGI, si applicano gli stessi parametri previsti da questo articolo, fatta eccezione per *l'indice di utilizzazione territoriale* che viene stabilito nel modo seguente:
- ex Albergo Roma: Su max: mq. 4.000
- ex Albergo Italia: Su max: mq. 8.000
- ex albergo Valentino: Su max: mq. 5.000
- ex Kursaal: mantenimento della Su. esistente incrementata nella misura massima del 100%.

ART. 41 Aree destinate ad attività facenti parte del settore sanitario ovvero del settore turistico - ricettivo strettamente connesso all'attività termale (T/S)

Comprende le aree e gli edifici aventi destinazione turistico-ricettiva e/o termale, siano essi di proprietà pubblica o privata.
Per l'utilizzo di tali aree, se non ricadenti nell'accordo di programma stipulato tra il Comune di Acqui Terme, la Regione Piemonte, l'Amministrazione provinciale di Alessandria e la Terme di Acqui S.p.A. si prevedono le seguenti norme:

"Nelle zone aventi questo tipo di classificazione sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
1) Turistico – ricettive
2) Commerciali
3) Per servizi.
Nell'ambito delle attività di cui al punto 1) le residenze per gli operatori del settore alberghiero sono consentite in misura non superiore al 20% della Su realizzata e la loro costruzione subordinata alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto di impegno unilaterale con il quale venga garantito il mantenimento di tali residenze al servizio dell'attività alberghiera."

Interventi ammessi:
Nelle aree di tipo T/S sono ammessi i seguenti interventi:
1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. restauro conservativo
4. demolizione delle superfetazioni
5. demolizione e ricostruzione
6. ampliamento
7. nuova costruzione
8. ristrutturazione urbanistica
9. realizzazione di impianti di prelievo delle acque termali, previa regolare autorizzazione da parte degli Enti competenti

Gli interventi di cui ai punti 5, 6, 7 e 8, potranno essere attuati esclusivamente attraverso SUE, eventualmente suddivisi in comparti, o Concessioni Convenzionate.

<u>Indici e parametri</u>
Per gli interventi di ampliamento, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica dovranno essere applicati i parametri qui di seguito indicati e l'applicazione degli indici dovrà fare riferimento all'area strettamente pertinente l'intervento in oggetto:
- Indice di utilizzazione fondiaria 0.30 mq/mq
- Rapporto di copertura: 30%
- Altezza massima: m. 10,5
- DS: Ml 10.00 per lato. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada.
- DC: Ml. 5.00, derogabile qualora sia intercorso accordo con il confinante o qualora preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà e preclusa qualora la suddetta parete faccia parte di un fabbricato residenziale.
- DE: Ml. 10.00, riducibile a 0.00 qualora preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà e preclusa qualora la suddetta parete faccia parte di un fabbricato residenziale.

Saranno consentiti incrementi all'indice di utilizzazione fondiaria, fino ad un massimo del 50%, qualora l'intervento edilizio, finalizzato alla realizzazione, all'ampliamento od al miglioramento di nuove turistico-ricettive. Tale agevolazione sarà subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica che stabilisca le modalità ed i tempi di realizzazione dell'intervento e della gestione, la durata del vincolo nonché la demolizione della maggiore superficie utile realizzata, rispetto all'indice di utilizzazione fondiaria sopra indicato, in caso di cessazione anticipata dell'attività alberghiera.
Per l'area classificata T/S, situata in Reg. Bagni, di proprietà delle Terme di Acqui S.p.A., in deroga agli indici e parametri sopra indicati, si attueranno le previsioni progettuali relative agli interventi inseriti nell'accordo di programma stipulato tra il Comune di Acqui Terme, l'Amministrazione provinciale; la Regione Piemonte e la Terme di Acqui S.p.A. per il rilancio del termalismo acquese.
Per tutti gli interventi di cui ai precedenti punti 5, 6 e 7 dovranno essere reperiti, nell'ambito del lotto in questione oppure in aree anche non adiacenti ma situate nelle immediate vicinanze ed appositamente asservite, in superficie od in apposite strutture sotterranee, spazi destinati a parcheggio privato nella misura di 1 mq ogni 3 metri quadri di SU costruita, spazi destinati a giardino privato nella misura di 1 mq ogni 5 metri quadri di SU costruita e spazi destinati a parcheggio pubblico nella misura di 2 mq ogni metro quadro di SU costruita.
Per gli insediamenti commerciali si applicano le disposizioni previste dalle "norme transitorie" contenute nel precedente ART. 12.

Presso lo stabilimento termale denominato "Regina", di proprietà della Terme di Acqui S.p.A., è consentito di realizzare, "*una tantum*", un *incremento della superficie utile esistente nella misura massima di mq. 5.000, da costruire mediante sopralzo e/o con ampliamento della superficie* coperta.

Oltre alle prescrizioni di questo PRGI dovranno essere soddisfatti gli obblighi previsti dalla legislazione nazionale per le attività di tipo sanitario.

ART. 41 bis Aree destinate all'attività turistico – ricettiva e termale assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo (T/SUE) od a Permesso di Costruire Convenzionato (T/PCC).

Le aree e gli edifici classificati in questa categoria sulle tavole del PRG, hanno destinazione turistico-ricettiva e/o termale, siano essi di proprietà pubblica ovvero di proprietà privata.
Qualsiasi intervento edilizio riguardante tali aree e tali edifici, che comporti variazione del carico urbanistico, è subordinato o alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo od a Permesso di Costruire Convenzionato. L'individuazione del tipo di strumento attuativo è indicata nelle tavole stesse.
Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovranno essere estesi all'intera area compresa all'interno della relativa perimetrazione individuata dal PRG e potranno poi essere attuati per "comparti".
L'obbligo di SUE o del Permesso di Costruire Convenzionato è finalizzato ad ottenere il riordino dell'ambito interessato ed a realizzare od ottimizzare le opere di urbanizzazione.
La progettazione delle opere edilizie e di urbanizzazione previste dal di Permesso di Costruire Convenzionato dovranno riguardare l'intero comparto individuato dal PRG.

Destinazioni ammesse

In questa categoria sono ammesse le seguenti destinazioni:
1. Turistico – ricettive
2. Commerciali
3. Per servizi.

Nell'ambito delle attività di cui al punto 1) le residenze per gli operatori del settore alberghiero sono consentite in misura non superiore al 20% della Su realizzata e la loro costruzione subordinata alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto di impegno unilaterale con il quale venga garantito il mantenimento di tali residenze al servizio dell'attività alberghiera."

<u>Interventi ammessi in assenza di SUE o di PCC</u>

In tutti gli ambiti territoriali destinati ad attività turistico ricettive e termali assoggettati alla formazione di SUE o di PCC, in assenza dei medesimi strumenti attuativi sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi edilizi:

1. manutenzione ordinaria,
2. manutenzione straordinaria,
3. restauro e risanamento conservativo,
4. ristrutturazione edilizia sia di tipo A (leggera) sia di tipo B (pesante) con il mantenimento della superficie utile esistente,

5. adeguamento delle altezze interne, finalizzando tale intervento al raggiungimento delle disposizioni espresse dalla legislazione vigente nel settore,
6. recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati,
7. demolizione delle superfetazioni, delle parti di fabbrica o dei fabbricati che non rappresentino nel tessuto urbanistico e architettonico elementi di interesse documentario,
8. gli interventi previsti dal successivo art. 66 ter.

Interventi ammessi a seguito della formazione di SUE o di PCC

Con la formazione di strumenti attuativi o con il Permesso di Costruire Convenzionato sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1. demolizione e ricostruzione anche con spostamento parziale o totale del fabbricato in altra parte del lotto di pertinenza,
2. demolizione,
3. ampliamenti, ottenibili anche mediante sopralzo,
4. nuova costruzione,
5. Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ampliamento potranno anche essere realizzati mediante la costruzione di un corpo di fabbrica distaccato dall'edificio principale, qualora tale scelta rappresenti una migliore soluzione, nell'ottica del rispetto delle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato principale.

Norme in materia di distanza

- DS: Ml 10.00, riducibile a ml. 0,00 in presenza di particolari e specifiche soluzioni progettuali approvate dal Comune. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento o escludere la realizzazione delle recinzioni per assoggettare all'uso pubblico gli spazi scoperti, anche se di pertinenza degli edifici.
- DC: Ml. 5.00, derogabile qualora sia intercorso accordo con il confinante o qualora preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà è preclusa qualora la suddetta parete faccia parte di un fabbricato residenziale.
- DE: Ml. 10.00, riducibile a 0.00 qualora preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà e preclusa qualora la suddetta parete faccia parte di un fabbricato residenziale.

Prescrizioni di carattere idrogeologico

In tutte le aree di reg. Bagni poste in sponda destra orografica del fiume Bormida e del rio Ravanasco qualsiasi intervento edilizio è subordinato alle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- In tutte le aree inedificate, poste all'interno dell'abitato e classificate IIIa nella tavola n° 7 facente parte della relazione idrogeologica allegata al PRG non è consentita la costruzione di nuovi fabbricati sino a quando non verrà effettuata la riclassificazione in classe IIIb attraverso l'approvazione della prima variante strutturale di adeguamento al PAI, il cui progetto preliminare è stato adottato con deliberazione CC n. 44 del 25/9/2003. Sui fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi previsti dal precedente titolo " Interventi ammessi in assenza di SUE o di PCC",
- Qualsiasi intervento edilizio comportante aumento del carico antropico, così come definito dall'art. 21 di queste NTA, è subordinato alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza individuate dallo studio idraulico e dalla relazione idrogeologica allegati alla prima variante strutturale di adeguamento al PAI. Le modalità di attuazione di tali opere sono specificate nello stesso articolo 21, cosi come modificato dalla stessa variante strutturale,
- Non è in ogni caso consentita la realizzazione di locali abitabili o non abitabili e di vani tecnici interrati, posti ad una quota inferiore a quella di massima piena di ritorno duecentennale relativa al fiume Bormida,
- Lungo tutto il tracciato del tratto intubato del rio Ravanasco, situato all'interno dell'abitato di reg. Bagni, le nuove costruzioni dovranno essere posizionate ad una distanza non inferiore a ml. 10 dalla parete più vicina del condotto sotterraneo.

Indici, parametri e prescrizioni relative a ciascun comparto

Per gli interventi di ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione, dovranno essere applicati gli indici ed i parametri di seguito stabiliti per ciascun comparto.

Comparto T/PCC Regina:

Incremento della superficie utile esistente alla data di approvazione di questa variante di mq. 16.000,
Rapporto massimo di copertura da definire in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato,
Altezza massima degli edifici ml. 90.00
Area da destinare a parcheggio privato, da quantificare ai sensi della legge 122/89.

Comparto T/PCC Antiche Terme e Terme Militari: Incremento della superficie utile esistente alla data di approvazione di questa variante di mq. 5.000,
Rapporto massimo di copertura da definire in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato,
Quella degli edifici esistenti nel comparto,
Area da destinare a parcheggio privato, da quantificare ai sensi della legge 122/89.
Gli interventi edilizi riguardanti l'Albergo Antiche Terme dovranno essere condotti con la precipua finalità di salvaguardia storica, culturale ed architettonica dell'edificio. Non sono ammessi interventi, sia sulle parti esterne, sia sulle parti interne sia sulle aree di pertinenza del fabbricato, che possano compromettere tali valori.

Comparto T/PCC Carlo Alberto:

Incremento della superficie utile esistente alla data di approvazione di questa variante di mq. 15.000
Rapporto massimo di copertura da definire in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato,
Altezza massima degli edifici ml. 20,
Area da destinare a parcheggio privato, da quantificare ai sensi della legge 122/89
Gli interventi edilizi riguardanti la parte sette-ottocentesca del fabbricato denominato "Carlo Alberto" dovranno essere eseguiti salvaguardando e valorizzando le strutture e le parti architettoniche originali.

Comparto T/PCC Nuovo Kursaal:

Incremento della superficie utile esistente alla data di approvazione di questa variante di mq. 1.500,
Rapporto massimo di copertura da definire in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato,
Altezza massima degli edifici ml. 15,
Area da destinare a parcheggio privato, da quantificare ai sensi della legge 122/89.

CAPITOLO 3°
AREE DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO

ART. 42 Aree ed edifici prevalentemente residenziali di tipo A.

Il Piano regolatore individua gli insediamenti (e le aree ad essi pertinenti) aventi carattere di pregio dal punto di vista architettonico, storico e ambientale.
Tali aree sono esplicitamente e prevalentemente destinate alla residenza e alle funzioni commerciali, artigianali e di servizio ad essa connesse.
Per quanto riguarda le tecniche e i materiali da utilizzare in queste zone si rimanda alla parte II - CAPITOLO 2° delle presenti norme: Art. 15 *"Prescrizioni architettoniche e costruttive per tutti gli interventi edilizi su tutto il territorio comunale*", Art. 16 "Caratteri tipologici, costruttivi e decorativi dell'architettura di interesse culturale. Catalogo dei Beni Culturali Architettonici (LR 35/95). Capitolato speciale per la regolamentazione degli interventi edilizi sugli immobili catalogati", Art. 17 "Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi riguardanti gli edifici compresi nel 'Catalogo dei Beni Culturali Architettonici' (LR 35/95) posti sia all'interno del centro storico (edifici di tipo A1, A2 e A3) sia all'esterno del centro storico (edifici posti in zona agricola classificati come E1, E2, ed E3) ed edifici individuati con Deliberazione del CC", Art. 18 "Decoro dell'ambiente urbano e suburbano". Le norme contenute nel suddetto titolo II Capitolo 2°, in caso di contrasto, prevalgono su quelle contenute nel presente articolo.
E' fatto comunque espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo, strutturale o funzionale degli edifici, i manufatti e gli elementi decorativi aventi caratteristiche di autenticità e di armonia
- di demolire elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano
- di realizzare qualsiasi altra opera che possa alterare l'immagine originaria dell'edificio e della zona

Le aree di tipo A sono individuate, in questo PRG, alle tavole in scala 1:2.000 e meglio specificate alla tavole in scala 1:1.000:

- nel capoluogo le aree di tipo A si distinguono nelle seguenti sotto categorie A.1. A.2. A.3. A4. A5.
- fuori dal centro storico e nelle frazioni - in cui si è persa ogni traccia delle caratteristiche architettoniche originarie - sono stati individuati esclusivamente edifici e aree di tipo A. 1.,cioè gli edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Legge 1089/39.

<u>Modalità di intervento:</u>
In tutte le aree di tipo A il PRG si attua per intervento diretto ad eccezione dei comparti di recupero indicati nell'apposita tavola, per i quali è obbligatoria la redazione di "Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente" (art. 41 bis L.R. 56/77) ovvero a Strumento Urbanistico Esecutivo .
L'Amministrazione potrà disporre, ove lo ritenga opportuno e con le modalità stabilite dall'Art. 17, comma 8, lettera e), LR 56/77 m.i., l'obbligo di procederà alla redazione di P. di R. Secondo quanto previsto dall'ART. 41 bis della L.R. 56/77 ovvero dall'ART. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i. ovvero alla redazione di "Programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale" ai sensi della L.R. n. 18 del 9/4/1996.
L'Amministrazione potrà altresì disporre con le stesse modalità, per determinati immobili o ambiti territoriali, l'assoggettamento di taluni interventi edilizi a concessione convenzionata. In tal caso l'intervento non sarà soggetto al parere vincolante della commissione ex art. 91 bis LR 56/77.
Con l'approvazione dello SUE o della Concessione Convenzionata vengono definiti, per l'ambito interessato, i parametri urbanistici ed edilizi non espressamente indicati in questo articolo e nel successivo articolo 43.

<u>Modalità di utilizzo:</u>
per tutte le zone di tipo A non è previsto un indice di utilizzazione fondiaria ne alcun altro parametro edilizio.
Per qualsiasi tipo di intervento edilizio, compresa la ricostruzione, in materia di utilizzazione fondiaria, di altezze e rapporto di copertura, si dovrà fare riferimento al tessuto edilizio esistente con il quale ogni intervento si dovrà armonizzare nel rispetto del contesto architettonico e ambientale circostante.
In materia di distanze dai confini, tra edifici e dalle strade si applicano i seguenti parametri:

- DS: Secondo gli allineamenti già caratterizzati.
- DC: Quella preesistente tra i volumi edificati ed i confini medesimi, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.
- DE: Quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

Nelle aree di tipo A è dovuta la rigorosa osservanza delle prescrizioni descritte nella PARTE II - CAPITOLO 2° "PRESCRIZIONI ARCHITETTONICHE E COSTRUTTIVE" facente parte delle presenti norme.
Per garantire la tutela del tessuto storico della città di Acqui le prescrizioni descritte in questo articolo dovranno essere applicate in relazione a qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia esso soggetto a concessione ovvero ad autorizzazione

ovvero a "denuncia di inizio attività", compresi gli interventi per i quali non è richiesta alcuna comunicazione od autorizzazione comunale (manutenzione ordinaria).

AREE, EDIFICI ED ELEMENTI DECORATIVI DI TIPO A.1: immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39 qui di seguito elencati:

L. 1089/39:
1. Castello dei Paleologi e parco annesso
2. Complesso Villa Ottolenghi e mausoleo annesso
3. Palazzo Veggi, in via Bella
4. Palazzo Thea, via Bella 2
5. Chiesa S.S. Addolorata già S. Pietro
6. Casa addossata alla Chiesa suddetta (ora non più esistente in quanto tale ma facente parte della chiesa medesima alla quale è stata accorpata)
7. Palazzo vescovile
8. Capitello e colonna dell'Orto di S. Pietro (non indicato all'interno della cartografia di questo PRG)
9. Cattedrale di S. Guido
10. Resti della Chiesa dell'ex cimitero di Via Nizza
11. Edifico detto "Mulino di Barbato", nel sobborgo Barbato
12. Palazzo in via Capra 1
13. Edificio ed attigua Sinagoga in c.so Italia, angolo via Saracco
14. Casa dei Lupi di Moirano in piazza Levi 5
15. Casa e cortile in via della Bollente
16. Casa Radicati Talice in piazza della Conciliazione
17. ex Palazzo Marengo in via Bollente 23 ora via Raimondi
18. Casa ex Rubellini in piazza Levi 1
19. Resti del Castello dei Paleologi
20. Palazzo Roberti di Castelvero in piazza dell'Addolorata
21. Palazzo Olmi in Piazzetta Massimo d'Azeglio

Sono inoltre individuati in questa categoria, anche se non direttamente interessati da espressa declaratoria di vincolo, tutti gli edifici di proprietà di Enti Pubblici o legalmente riconosciuti, costruiti da più di 50 anni. Per questi edifici sarà possibile il passaggio ad altra categoria su semplice parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, reso ai sensi dell'art. 26, ultimo comma, del R.D. 363/1913.
Per l'edificio di proprietà della Terme di Acqui S.p.A. denominato "Nuove Terme" gli interventi e le destinazioni d'uso previste sono quelli individuati nell'Accordo di Programma stipulato tra La Regione Piemonte, l'Amministrazione Provinciale di Alessandria, il Comune di Acqui Terme e la stessa Terme di Acqui S.p.A. per il rilancio del termalismo acquese. Nell'ipotesi in cui detto accordo di programma non trovi attuazione, per il suddetto immobile sono consentiti gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso previsti per la categoria A1.

L. 1497/39
1. V.le Savona (F. XXIII prop. Comune)
2. Ultimo tratto di C. Bagni (Passeggiata Piola) ed aree circostanti (vincolo paesaggistico sulla zona archeologica posta sulla sponda destra del Fiume Bormida - Acquedotto romano - e sulle colline a sud della zona termale)

Rientrano in questa categoria anche gli immobili che verranno individuati secondo le disposizioni previste dall'art. 9 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Gli interventi su immobili di tipo A. 1. sono sottoposti al parere preliminare della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici se vincolati ai sensi della Legge 1089/39.
Gli edifici di tipo A.1. di uso e di proprietà pubblica o privata potranno subire parziale o sostanziale mutamento di destinazione d'uso, nell'assoluto e integrale rispetto delle caratteristiche architettoniche, artistiche e simboliche dell'edificio.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:
1) Residenziali,
2) direzionali,
3) commerciali,
4) produttive, esclusivamente la seguente sottocategoria: impianti produttivi artigianali,
5) turistico – ricettive,
6) per servizi.

"la costruzione e/o l'utilizzo di edifici con la destinazione prevista al punto 4 è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale dovranno essere precisati le lavorazioni eseguite, i materiali e le attrezzature utilizzate e la natura ed il limite di eventuali emissioni (liquide, gassose, acustiche, ecc.) al fine di evitare qualsiasi tipo di disturbo all'ambiente circostante."

Per quanto riguarda la destinazione di cui al punto 3 si rimanda alle prescrizioni particolari contenute nell'art. 8 del "Testo normativo coordinato di recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali ai sensi delle disposizioni regionali di cui alla D.C.R. n.347-42514 del 23/12/2003" approvato con Deliberazione CC n. 43 del 25/10/2004.
Per tutti gli interventi di carattere pubblico e privato, nelle aree e negli edifici di tipo A.1 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo secondo quanto descritto all'8° comma dell'art. 24 della L.56/77.
E' altresì consentita, previa autorizzazione della Soprintendenza, la realizzazione di volumi tecnici finalizzata all'abbattimento delle barriere architettoniche o alla funzionalità degli impianti.
Sono altresì ammessi interventi di sistemazione esterna e di arredo urbano disciplinati ai sensi degli articoli contenuti nella PARTE II - CAPITOLO 2° - "PRESCRIZIONI ARCHITETTONICHE E COSTRUTTIVE" .
Per tutte le porzioni scoperte, sistemate a giardino e per tutte le essenze contrassegnate da apposito simbolo sulla Tav. 9 "Classificazione dei fabbricati" facenti parte di questo PRGC, è prevista una condizione di salvaguardia e di tutela. Pertanto qualsiasi intervento di trasformazione di queste parti del territorio o di queste essenze sarà subordinata al rilascio di specifica autorizzazione comunale, preceduta da parere vincolante della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, se sussiste vincolo ex L. 1089/39, o da autorizzazione ex L.R. 20/89, se sussiste vincolo ex L. 1497/89.
Per gli edifici e le aree di tipo A.1. è consentito il mantenimento del rapporto di copertura esistente, precisando che comunque l'eventuale demolizione di superfetazioni e di elementi impropri non determina la possibilità di recuperare la volumetria demolita.
Qualora esistano edifici in gravi condizioni di degrado, il Comune, previa autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali e previa contestazione, potrà ordinare i lavori di manutenzione e di restauro ritenuti necessari, con le modalità e le finalità stabilite dal precedente Art. 18.

AREE ED EDIFICI DI TIPO A. 2: immobili posti all'interno del centro storico ed aventi particolare interesse storico - architettonico.
Nelle aree e negli edifici di tipo A. 2 sono ammesse le seguenti destinazioni:
1. residenza;
2. case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti pubblici e privati, servizi pubblici, attività sanitarie e termali pubbliche o private;
3. commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR 29/10/99 n. 563-13414 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98).
4. uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
5. locali pubblici o privati per lo svago, il divertimento, la cultura purché non arrechino molestia e inquinamento acustico;
6. autorimesse;
7. artigianato di servizio non arrecante nocività e molestia, per spazi inferiori a mq. 250 di superficie utile ;
8. attività agricole già in funzione al momento dell'approvazione di questo PRG

Per gli edifici e le aree di tipo A. 2 , sono ammessi i seguenti interventi:
1. interventi di restauro, ristrutturazione di tipo A e manutenzione straordinaria nonché ordinaria
2. demolizione delle parti fatiscenti e ricostruzione di esse
3. demolizione delle superfetazioni

Nei casi in cui l'immobile sia interessato da un irreversibile stato di degrado dell'edificio in questione, saranno consentiti interventi di demolizione e ricostruzione rivolta al ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative originarie. In tal caso è consentito il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti, entro il limite massimo stabilito dall'Art. 7 del DM 2/4/68 n. 1444.
Qualora esistano edifici in gravi condizioni di degrado, il Comune, previa contestazione, potrà ordinare i lavori di manutenzione e di restauro ritenuti necessari, con le modalità e le finalità stabilite dal precedente Art. 18.

AREE ED EDIFICI DI TIPO A.3: immobili che fanno parte integrante del tessuto storico - architettonico del centro storico.
Nelle aree e negli edifici di tipo A.3. sono ammesse le seguenti destinazioni:
1. residenza ;
2. case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti pubblici e privati, servizi pubblici, attività sanitarie e termali pubbliche o private;
3. commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28

(disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR 29/10/99 n. 563-13414 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98).

4. uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
5. locali pubblici o privati per lo svago, il divertimento, la cultura, purché non siano fonti di molestia e inquinamento acustico;
6. autorimesse;
7. artigianato di servizio non arrecante nocività e molestia, per spazi inferiori a mq. 500 di superficie utile ;
8. officine di riparazione non arrecanti nocività e molestia in locali con intensità sonora inferiore od uguale a 65 decibel, per spazi inferiori a mq. 500 di superficie utile ;
9. locali ad esclusivo uso di magazzini e depositi, per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili, per spazi inferiori ai 500 mq di superficie utile ;
10. laboratori di produzione che non presentino alcun carattere di nocività, di molestia (esito sonoro superiore a 65 decibel) e di disturbo, per spazi inferiori ai 500 mq di superficie utile. Tale destinazione è ammessa con esclusivo riferimento a laboratori di produzione esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. All'entrata in vigore del presente PRG il Sindaco potrà con semplice ordinanza imporre il trasferimento delle attività che provochino molestia agli abitanti della zona circostante.

Nel computo dello spazio interessato per le attività di cui ai punti 7 8 9 10 si comprendono sia la parte coperta e chiusa, sia la parte coperta, sia la parte di pertinenza non coperta.
La realizzazione delle destinazioni di cui ai numeri 7 8 9 10 è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, il tipo di lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico).
Come già detto. in tutte le aree di tipo A non sono fissati indici di Utilizzazione Fondiaria od altri parametri urbanistici ed edilizi. Unicamente per le aree di tipo A.3 è consentita la modifica e il lieve sopralzo del filo di gronda onde ottenere l'allineamento e l'armonizzazione con gli edifici adiacenti, in caso di interventi su edifici esistenti eseguiti mediante demolizione e ricostruzione è fatto obbligo di mantenere gli attuali parametri urbanistici ed edilizi.

Interventi ammessi:
Per quanto riguarda gli interventi ammessi le aree A3 si differenziano in aree "A3/A" ed in aree "A3/B".

Edifici ed aree di tipo A3/A:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria ;
3. ristrutturazione edilizia di tipo A, con eventuale realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno della cubatura esistente, senza modificazione delle quote degli orizzontamenti interni
4. ristrutturazione edilizia di tipo B (pesante)
5. recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati senza modifica delle strutture orizzontali
6. recupero integrale dei volumi esistenti e aventi utilizzazioni improprie con realizzazione di interventi ben integrati nel tessuto storico- architettonico del centro storico
7. demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino nel tessuto urbanistico e architettonico elementi di interesse documentario
8. costruzione di autorimesse al servizio di edifici esistenti, nel sottosuolo od all'interno di volumi esistenti, con realizzazione di interventi ben integrati nel tessuto edilizio - architettonico del centro storico.
9. nei casi in cui l'immobile sia interessato da un irreversibile stato di degrado saranno consentiti interventi di demolizione e ricostruzione rivolta al ripristino delle caratteristiche architettoniche e decorative originarie. In tal caso è consentito il mantenimento dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti, entro il limite massimo stabilito dall'Art. 7 del DM 2/4/68 n. 1444

Edifici ed aree di tipo A3/B:

1. Tutti gli interventi consentiti per gli edifici di tipo A3/A
2. Interventi adeguamento delle altezze interne in spazi aventi destinazione abitativa, già prima della richiesta di concessione. Tale intervento sarà finalizzato al raggiungimento, nel caso dei solai piani, di un'altezza minima di ml 2.70, sia per i locali abitabili che per quelli di servizio ed al raggiungimento, nel caso di solai mansardati, di un'altezza media di ml. 2.70 e di ml 2.40 per i locali di servizio L'adeguamento delle altezze potrà avvenire anche mediante il riposizionamento degli orizzontamenti.
3. Demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino nel tessuto urbanistico e architettonico elementi di interesse documentario

Con redazione di Piano di Recupero, ai sensi dell'Art. 43 della L. 56/77 e s. m. e i. , ovvero per mezzo di altro Strumento Urbanistico esecutivo, sia nelle aree di tipo A3/A che in quelle di tipo A3/B saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica. Tali aree potranno essere individuate dall'Amministrazione per mezzo di delibera di Consiglio Comunale, adottata ai sensi dell'ART. 17, comma 8, lettera e), LR 56/77 m.i..

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non dovranno comunque alterare l'immagine armonica degli allineamenti e del contesto architettonico - ambientale circostante.
Tutti gli interventi sopra citati dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto degli Artt. 8 e 9 del DM 1444/68.
Qualora esistano edifici in gravi condizioni di degrado, il Comune, previa contestazione, potrà ordinare i lavori di manutenzione e di restauro ritenuti necessari, con le modalità e le finalità stabilite dal precedente Art. 18.
Oltre agli interventi ammessi da questo articolo, sull'edificio adiacente, sul lato ovest, alla piazza Vittorio Veneto sono ammessi anche i seguenti interventi edilizi: demolizione dell'avancorpo ad un piano fuori terra prospiciente P. Vittorio veneto con abbassamento della quota del solaio di copertura dell'interrato alla quota della piazza; demolizione dell'avancorpo sul fronte sud; demolizione della tettoia a falda inclinata posta sul lato sud del cortile; raddoppio della manica sud, confinante con la proprietà FF.SS., anche mediante sopralzo del fabbricato esistente, ad un piano fuori terra, coperto da lastrico solare, con possibilità di mantenere i relativi fili di fabbricazione esistenti; possibilità di modifica delle falde del tetto di copertura finalizzata a consentire il miglior utilizzo dei sottotetti e la creazione di lastrici solari, purché prospettanti sul cortile interno; assoggettamento a servitù di uso pubblico della soletta di copertura del piano interrato dell'avancorpo demolito sul lato ovest, verso la piazza, e della porzione di cortile posta sulla prosecuzione verso sud del filo di fabbrica principale.

AREE ED EDIFICI DI TIPO A4: immobili che, per le condizioni di degrado igienico e strutturale degli edifici e per le caratteristiche dell'area, non sono meritevoli di ricupero e per i quali è perciò prevista la demolizione.
L'area di sedime resasi disponibile a seguito della demolizione è destinata alla realizzazione od al miglioramento di infrastrutture pubbliche quali: strade, aree verdi, parcheggi, ecc.
La demolizione dei fabbricati e la risistemazione delle aree saranno eseguiti dal Comune previa acquisizione od espropriazione degli immobili interessati.

Edifici di tipo A.5: immobili siti all'interno del centro storico ma realizzati con tipologia stridente in cui esistono elementi, di decorazione o di finitura, particolarmente stridenti e disarmonici.
L'appartenenza dei singoli edifici a tale categoria è individuata sulla tav. 9 di questo PRG.
Per gli edifici di questo tipo sono consentite le destinazioni d'uso e gli interventi previsti per le aree di tipo A3/A.
Oltre a questi interventi sono consentiti interventi di demolizione integrale, con recupero della volumetria esistente, nel rispetto dei limiti previsti dall'Art. 7 del DM 1444/68.
Ogni intervento dovrà garantire la conservazione degli elementi architettonici validi e significativi eventualmente ancora esistenti, prevedendo principalmente la rimozione degli elementi stridenti.
Per questi edifici, qualora non sia prevista la rimozione degli elementi e delle caratteristiche stridenti, saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Per questi edifici il Comune potrà imporre l'esecuzione delle opere necessarie a ridurre, nei limiti del possibile, l'impatto negativo sul contesto architettonico e urbanistico circostanti, rimuovendo, sostituendo o mascherando le parti giudicate degradanti. Gli edifici per i quali sono ritenuti necessari i suddetti interventi di miglioramento dovranno essere preventivamente individuati ed elencati mediante Deliberazione consiliare nella quale saranno anche elencati, per ciascun edifico, gli elementi giudicati deturpanti e gli interventi necessari per porvi rimedio.
La deliberazione Consigliare di cui sopra, adottata a sensi di Legge, costituirà parte integrante e sostanziale di queste NTA.

RICUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI (L.R. 6/8/98 N. 21)
Gli edifici individuati con la deliberazione Consiliare n.81 del 18/11/1998, adottata ai sensi dell'ART. 1 - comma 8° - della L.R. 6/8/98 n. 21, restano esclusi dall'applicazione delle norme contenute nella stessa Legge sino all'adozione del "*Catalogo dei Beni Culturali Architettonici* " di cui al precedente ART. 16.
Con l'approvazione del suddetto Catalogo potranno trovare applicazione le disposizioni contenute nella L.R. 21/89 non solo per il ricupero dei sottotetti ai fini abitativi ma anche per attività turistico-ricettive e direzionali.

Si precisa che in tutti gli edifici di tipo A nei casi di manutenzione straordinaria e di restauro di locali già utilizzati prima della richiesta di autorizzazione è tollerato il mantenimento delle altezze interne esistenti che dovranno comunque non essere inferiori a:

- *ml 2,50 per i locali abitabili e di ml 2,20 per i locali destinati a servizi igienici, nel caso di locali con soffitto piano o con volta;*
- *nel caso di locali mansardati, in materia di altezze minime interne, si applicano le disposizioni della L.R. 21/89.*

Infine, per la realizzazione di tutti gli interventi da realizzare entro il perimetro del Centro storico si vedano le condizioni indiciate alla PARTE II - CAPITOLO 2° - di queste NTA.

ART. 43 Aree ed edifici sottoposti a Strumenti Urbanistici Esecutivi, siti in zona A

Tutti i complessi immobiliari per cui è prevista la redazione di Strumento Urbanistico esecutivo sono elencati alla tav. 9 di questo PRG .
In tali complessi, in assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo saranno consentiti gli interventi gli interventi previsti per la categoria a cui i singoli edifici appartengono.
Con la redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, invece, saranno consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per quanto riguarda le tecniche e i materiali da utilizzare in queste zone si rimanda alla parte II - CAPITOLO 2° delle presenti norme: Art. 15 "Prescrizioni architettoniche e costruttive per tutti gli interventi edilizi su tutto il territorio comunale", Art. 16 "Caratteri tipologici, costruttivi e decorativi dell'architettura di interesse culturale. Catalogo dei Beni Culturali Architettonici (LR 35/95). Capitolato speciale per la regolamentazione degli interventi edilizi sugli immobili catalogati", Art. 17 "Prescrizioni costruttive per tutti gli interventi edilizi riguardanti gli edifici compresi nel 'Catalogo dei Beni Culturali Architettonici' (LR 35/95) posti sia all'interno del centro storico (edifici di tipo A1, A2 e A3) sia all'esterno del centro storico (edifici posti in zona agricola classificati come E1, E2, ed E3) ed edifici individuati con Deliberazione del CC", Art. 18 "Decoro dell'ambiente urbano e suburbano". Le norme contenute nel suddetto titolo II Capitolo 2°, in caso di contrasto, prevalgono su quelle contenute nel presente articolo.

Oltre alle condizioni sopra esposte, per ognuna delle aree qui di seguito elencate, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni.

A) Condizioni riguardanti il " SUE ex Caserma Cesare Battisti"
L'area su cui sorge questo complesso è sottoposta alla redazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 43 della L.R. 56/77.

Questo complesso, visto il valore che esso rappresenta dal punto di vista ambientale ed architettonico, è classificato in vari tipi di categoria.

Per questo immobile valgono le seguenti prescrizioni:
destinazioni ammesse:
1) Residenziali,
2) Direzionali,
3) Commerciali,
4) Produttive, esclusivamente la seguente sottocategoria: impianti produttivi artigianali,
5) turistico – ricettive,
6) per servizi.

La costruzione e/o l'utilizzo di edifici con la destinazione prevista al punto 4 è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale dovranno essere precisati le lavorazioni eseguite, i materiali e le attrezzature utilizzate e la natura ed il limite di eventuali emissioni (liquide, gassose, acustiche, ecc.) al fine di evitare qualsiasi tipo di disturbo all'ambiente circostante."
Per quanto riguarda la destinazione di cui al punto 3 si rimanda alle prescrizioni particolari contenute nell'art. 8 del "Testo normativo coordinato di recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali ai sensi delle disposizioni regionali di cui alla D.C.R. n.347-42514 del 23/12/2003" approvato con Deliberazione CC n. 43 del 25/10/2004.
Interventi ammessi:
1. mutamento di destinazione d'uso
2. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
3. ristrutturazione edilizia sia di tipo A sia di tipo B
4. demolizione delle superfetazioni
5. ristrutturazione urbanistica

B) Condizioni riguardanti il "SUE S. Marco - Valbusa"
Le aree su cui sorgono questi complessi sono sottoposte alla redazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 43 della L.R. 56/77.
Per gli immobili interessati valgono le seguenti prescrizioni:
Destinazioni ammesse:
1. Residenziali,
2. Direzionali,
3. Commerciali,
4. Produttive, esclusivamente la seguente sottocategoria: impianti produttivi artigianali,
5. turistico – ricettive,
6. per servizi.

La costruzione e/o l'utilizzo di edifici con la destinazione prevista al punto 4 è subordinata alla stipula di una

convenzione con il Comune nella quale dovranno essere precisati le lavorazioni eseguite, i materiali e le attrezzature utilizzate e la natura ed il limite di eventuali emissioni (liquide, gassose, acustiche, ecc.) al fine di evitare qualsiasi tipo di disturbo all'ambiente circostante."
Per quanto riguarda la destinazione di cui al punto 3 si rimanda alle prescrizioni particolari contenute nell'art. 8 del "Testo normativo coordinato di recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali ai sensi delle disposizioni regionali di cui alla D.C.R. n.347-42514 del 23/12/2003" approvato con Deliberazione CC n. 43 del 25/10/2004.
Interventi ammessi
1. mutamento di destinazione d'uso
2. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
3. ristrutturazione edilizia sia di tipo A sia di tipo B
4. demolizione delle superfetazioni
5. ristrutturazione urbanistica

C) condizioni riguardanti l'immobile "ex Garibaldi"

Le aree su cui sorge questo complesso sono sottoposte a concessione convenzionata.
Con la concessione convenzionata non è ammessa la ristrutturazione urbanistica ma è consentita sull'immobile, oltre agli interventi edilizi previsti per la categoria a cui l'edificio appartiene (A.3/B), anche la demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel catalogo dei beni culturali ed architettonici di cui all'art. 16.
Per l'immobile interessato valgono le seguenti prescrizioni:
Destinazioni ammesse:
1. alberghi, ristoranti, servizi pubblici o privati, attività sanitarie e termali pubbliche e private,
2. commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della legge 15/3/97 n. 59), della legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR 29/10/99 n. 563-13414 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 114/98),
3. attività direzionale,
4. locali pubblici per lo svago il divertimenti, la cultura,
5. autorimesse gestite da Ente pubblico, società miste o private.

Le destinazioni di cui ai punti 1, 2 e 3, non potranno superare complessivamente il limite di mq. 600 di superficie utile.
Interventi ammessi:
1. mutamento di destinazione d'uso,
2. interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo,
3. ristrutturazione edilizia sia di tipo A sia di tipo B,
4. demolizione delle superfetazioni,
5. demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di cui ai punti 3, 4 e 5 sono soggetti a Concessione Convenzionata.

In caso di intervento attuato mediante concessione convenzionata è fatto obbligo di reperire all'interno dell'immobile i seguenti standard urbanistici:
1. parcheggio pubblico: mq. 600 computati al lordo della proiezione del sistema distributivo verticale,
2. spazi per attività culturali: mq. 600, da collocare nell'ultimo piano dell'edificio.

E' fatto obbligo altresì, sempre in caso di concessione convenzionata, di assicurare il collegamento pedonale tra C. Bagni e V. Trucco attraverso percorsi interni al cortile nord ed alla stessa struttura edilizia.

Ogni strumento esecutivo relativo ad ambiti disciplinati dal presente articolo dovrà essere sottoposto al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91bis della LR 56/77 e s.m.
Le concessioni convenzionate sono escluse dall'obbligo di acquisire il parere della Commissione Regionale.

CAPITOLO 4°
AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI ESPANSIONE

ART. 44 Aree ed edifici a destinazione prevalentemente residenziali di tipo B

Sono le aree già totalmente o parzialmente edificate, aventi prevalentemente destinazione residenziale.
L'attuazione delle proposte del PRG potrà avvenire con il rilascio di Concessione singola, oppure con la stipula di una Concessione Convenzionata, ovvero per mezzo di uno degli strumenti urbanistici esecutivi elencati all'art. 32 della L.R. 56/77 e nell'ART. 8 di queste NTA.
Nelle aree di tipo B è rigorosamente dovuta l'osservanza delle prescrizioni descritte alla PARTE II - CAPITOLO 2° di queste NTA: "PRESCRIZIONI ARCHITETTONICHE E COSTRUTTIVE" .

Prescrizioni particolari per tutte le aree di tipo B
Le aree divenute libere in seguito alla rilocalizzazione od alla cessazione di attività produttive attualmente site in zona B, di superficie non superiore a mq. 250 sono riutilizzabili per la realizzazione di autorimesse o posti auto aperti o per la formazione di verde privato. Tale riuso dovrà avvenire entro due anni dalla cessazione o dalla rilocalizzazione dell'attività. Decorso infruttuosamente tale biennio il Comune potrà acquisire l'area, anche mediante esproprio, per destinarla a servizio pubblico primario (verde, parcheggi, ecc.).
Quando l'area riutilizzata supera l'estensione di mq 250, il suo riuso potrà avvenire con una delle destinazioni previste dalle voci da 1 a 8 del punto successivo (destinazioni ammesse nelle aree e negli edifici di tipo B). Il riuso è comunque subordinato alla formazione di SUE ed al reperimento dei relativi standard urbanistici, previsti dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 m.i., secondo le modalità stabilite dal regolamento di cui al precedente Art. 23 e potrà avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri previsti per le aree B.
Quando un intervento edilizio riguarda aree od edifici inseriti in un contesto urbanistico la cui struttura risulta armonica e ben definita si dovrà, in deroga alla normativa in materia di distanze ed altezze, imporre l'allineamento con il tessuto edilizio esistente, ferma restando l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria e territoriale (se previsto) e del rapporto massimo di copertura.
Per ogni attività commerciale avente una superficie di vendita superiore a mq. 250 (medie e grandi strutture di vendita) che si insedi ex novo, anche in edificio già esistente mediante mutamento della destinazione d'uso dell'unità immobiliare interessata, in un'area di tipo B è fatto obbligo di reperire in loco parcheggi pubblici relativi alla superficie di vendita (nelle quantità minime stabilite dall'Art. 21 L.R. 56/77 e dal regolamento comunale degli oneri afferenti alle concessioni edilizie) e quelli privati (nelle quantità minime stabilite dall'Art. 41 sexies della Legge 1150/42 modificato dalla Legge 122/89). Per i parcheggi pubblici suddetti non è consentita la monetizzazione limitatamente alla parte strettamente correlata alla sola superficie di vendita.

Destinazioni ammesse in tutte le aree ed edifici di tipo B:
1) Residenziali,
2) Direzionali,
3) Commerciali,
4) Produttive, esclusivamente la seguente sottocategoria: impianti produttivi artigianali
5) Turistico – ricettive,
6) Per servizi.

La costruzione e/o l'utilizzo di edifici con la destinazione prevista al punto 4 è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale dovranno essere precisati le lavorazioni eseguite, i materiali e le attrezzature utilizzate e la natura ed il limite di eventuali emissioni (liquide, gassose, acustiche, ecc.) al fine di evitare qualsiasi tipo di disturbo all'ambiente circostante."
Le indicazioni generali fin qui elencate a proposito delle aree di tipo B valgono per tutte le sotto categorie (B/R , B/F, B/FF) che il PRG ha individuato.

Distanze minime previste in tutte le aree di tipo B:
in tutti i casi di intervento edilizio che comporti modifica del volume esistente:

- DS: si applica la distanza stabilita in via generale dall'Art. 6 di queste norme. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada. Nelle zone parzialmente o totalmente edificate nelle quali il tessuto edilizio ed urbanistico risulti ormai definito, in deroga alle disposizioni previste dall'Art. 6, in materia di distanze dalle strade e dagli edifici tra i quali sono interposte strade, il Comune potrà imporre l'allineamento con gli edifici esistenti,
- DC:

a) una distanza pari a metà dell'altezza dell'edificio per cui si richiede la concessione, garantendo una distanza minima di ml. 5, derogabile se è intercorso un accordo con il confinante oppure qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza,
b) ml 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera", limitatamente alle costruzioni comprese nella "schiera",

- DE:
  a) una distanza pari all'altezza massima dell'edificio per cui si chiede la concessione garantendo una distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate o non finestrate,
  b) ml 0,00 qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza,
  c) ml 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera" , limitatamente alle costruzioni comprese nella "schiera".

in tutti i casi di intervento edilizio che non comporti modifica del volume esistente:

- DS: secondo gli allineamenti esistenti.
- DC: secondo gli allineamenti esistenti.
- DE: secondo gli allineamenti esistenti.

Qui di seguito si forniscono le prescrizioni relative ai parametri urbanistici, differenziando le varie sotto categorie che sono state individuate all'interno delle aree di tipo B.

Interventi ammessi nelle aree e negli edifici di tipo B/R

Le aree di tipo B/R sono quelle in cui sono stati realizzati interventi recenti, con basso indice di utilizzazione fondiaria. Questo PRG intende conservare le caratteristiche attuali, consentendo interventi di ampliamento e, nei lotti ancora liberi, di nuova costruzione.

Nelle aree di tipo B/R sono quindi consentiti i seguenti interventi:

A) Con mantenimento della Su esistente:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. Restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia sia di tipo A (leggera) sia di tipo B (pesante);
5. adeguamento delle altezze interne, in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione, fino al raggiungimento di un'altezza di ml 2,70 per i locali abitabili e di ml 2,40 per i locali di servizio;
6. recupero integrale delle Su esistenti inutilizzate senza modifica delle strutture orizzontali;
7. demolizione;
8. demolizione e ricostruzione con mantenimento della Su esistente, anche con diversa dislocazione all'interno del lotto;

B) Con aumento della Su esistente o con realizzazione di Su ex novo :

1. Ampliamenti e sopralzi finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative o alla realizzazione di un numero maggiore di unità abitative. Tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto per le zone B/R, fermo restando che comunque, anche nel caso in cui precedentemente alla richiesta di ampliamento, tale limite sia superato, è consentito il mantenimento della Su esistente con un ulteriore incremento massimo di 50 mq di superficie utile; tale incremento può essere autorizzato una sola volta, può essere utilizzato per ampliare lo spazio abitativo e può essere attuato solo previo consenso dei proprietari di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio.
2. Nuova costruzione di edifici, su lotti completamente liberi, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente PRG;
3. Nuova costruzione di "bassi fabbricati" (vedi precedente Art. 2) entro il limite del rapporto di copertura previsto, fatte salve le deroghe consentite dall'Art. 54;
4. Demolizione e nuova costruzione, anche con diversa dislocazione all'interno del lotto.

Nei casi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, si dovranno applicare i seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: ml 9,50
- rapporto di copertura: 30% della Sf
- indice di utilizzazione fondiaria: .0,30 mq/mq
- spazio di sosta di uso privato: 1 mq. di superficie destinata a parcheggio ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa. Nel conteggio dei volumi, finalizzato a quantificare lo spazio da destinare a parcheggio privato per gli interventi previsti dal punto 1, vanno compresi anche i volumi esistenti.

Si precisa che nei casi in cui si intendano realizzare nuove autorimesse su lotti completamente liberi ovvero in ampliamento di edifici esistenti, si dovranno applicare i seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: ml 9,50
- rapporto di copertura: 30% della Sf

Nelle aree B/R situate nell'abitato della frazione di Moirano, individuate nella Tav. n. 7, i parametri urbanistici ed edilizi da applicare sono quelli stabiliti per le aree B/R di cui al prersente articolo.
Sui lotti ancora inedificati qualsiasi intervento edilizio è subordinato alla stipula di una convenzione urbanistica finalizzata a garantire il completamento delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti funzionali al lotto d'intervento, con l'esclusione del sistema di raccolta e smaltimento degli scarichi urbani.

Qualsiasi intervento edilizio che venga eseguito prima della realizzazione, da parte del Comune, del sistema di raccolta e smaltimento degli scarichi di fognatura dovrà prevedere un idoneo impianto individuale di trattamento dei reflui con l'obbligo, assunto con la convenzione di cui sopra, di rimozione dello stesso e di collegamento alla fognatura comunale non appena questa verrà realizzata dal Comune.

Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, previsti in Regione Santa Caterina, sono confermati i parametri del PRGI vigente alla data di approvazione degli interventi stessi così come modificati e integrati dalla Deliberazione CC n. 61 del 23/9/96 e successivi provvedimenti, adottata ai sensi dell'Art. 51 della Legge 865/71.

Tutti gli interventi previsti nel cap. A) potranno essere realizzati conservando la superficie utile esistente anche nel caso in cui essa superi l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,20 mq/mq.

Interventi ammessi nelle aree e negli edifici di tipo B/F
Le aree di tipo B/F sono quelle in cui sono stati realizzati interventi recenti con indice di utilizzazione fondiaria di media densità.
Questo PRG intende migliorare le caratteristiche attuali, consentendo interventi di ampliamento e, nei lotti ancora liberi, di nuova costruzione.
Nelle aree di tipo B/F sono quindi consentiti i seguenti interventi:

A) Con mantenimento della Su esistente:
1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia sia di tipo A (leggera) sia di tipo B (pesante);
5. adeguamento delle altezze interne, in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione;
6. recupero integrale delle Su esistenti inutilizzate senza modifica delle strutture orizzontali;
7. demolizione;
8. demolizione e ricostruzione della Su esistente, anche con nuova dislocazione all'interno del lotto;

B) Con aumento della Su esistente o con realizzazione di Su ex novo:
1. Ampliamenti e sopralzi finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative esistenti. Tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto per la zona interessata fermo restando che è comunque consentito il mantenimento della Su esistente con un ulteriore incremento massimo di 50 mq di superficie utile anche nel caso in cui si superi l'indice di utilizzazione fondiaria. Tale incremento può essere concesso una sola volta, può essere utilizzato per ampliare lo spazio abitativo e può essere attuato solo previo consenso dei proprietari di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio.
2. Nuova costruzione di edifici, su lotti completamente liberi non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente PRG;
3. Nuova costruzione di "bassi fabbricati" (vedi precedente Art. 2) entro il limite del rapporto di copertura previsto, fatte salve le deroghe consentite dall'Art. 54;

Le prescrizioni di carattere attuativo, nei casi di tipo B (salvo la deroga prevista al punto 1) sono le seguenti:
- altezza massima degli edifici: quella degli edifici limitrofi (collocati entro una distanza di ml 13,50) e comunque non superiore a ml 13,50 (è consentito il mantenimento dell'edificio esistente anche nel caso che esso superi questi limiti);
- rapporto di copertura: 40% della Sf (è comunque consentito il mantenimento dell'edificio esistente anche nel caso che esso superi questi limiti);
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq (è comunque consentito il mantenimento della SU esistente anche nel caso che esso superi questo limite);
- spazio di sosta di uso privato: 1 mq. di superficie destinata a parcheggio ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa. Nel conteggio dei volumi, finalizzato a quantificare lo spazio da destinare a parcheggio privato per gli interventi previsti dal punto 1, vanno compresi anche i volumi esistenti.
- spazio a verde privato: mq 10 per ogni unità abitativa

Tutti gli interventi previsti dal capo A potranno essere realizzati conservando la Superficie utile esistente anche nel caso essa superi l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,50 mq/mq.

La baracca di grandi dimensioni costituita da struttura portante in tubolari metallici, tamponamento e copertura di onduline situata sul lato destro di Via Cassarogna, nell'area censita a Catasto al F. 26 m. n. 325, dovrà essere rimossa entro un anno dall'entrata in vigore di queste NTA, indipendentemente dall'utilizzazione edificatoria del sedime interessato.

Interventi ammessi nelle aree e negli edifici di tipo B/FF
Le aree di tipo B/FF sono quelle in cui sono stati realizzati interventi recenti con alto indice di utilizzazione fondiaria.
Questo PRG intende migliorare le caratteristiche attuali, consentendo interventi di conservazione dello stato di fatto, di miglioramento delle condizioni abitative da realizzarsi con piccoli ampliamenti o sopralzi e nei lotti ancora liberi, interclusi tra gli edifici esistenti, interventi di nuova costruzione.
Nelle aree di tipo B/FF sono quindi consentiti i seguenti interventi:

A) Con mantenimento della Su esistente:
1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia sia di tipo A (leggera) che di tipo B (pesante);
5. adeguamento delle altezze interne, in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione;
6. recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati senza modifica delle strutture orizzontali;
7. demolizione;
8. demolizione e ricostruzione della Su esistente, anche con nuova dislocazione all'interno del lotto.

B) Con aumento della Su esistente o con realizzazione di Su ex- novo anche su lotti liberi interclusi tra lotti già edificati:
1. Ampliamenti e sopralzi - in edifici già esistenti - finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative. Tale intervento dovrà essere realizzato nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto per la zona interessata, fermo restando che è comunque concesso il mantenimento della Su esistente oltre un incremento massimo di 50 mq di superficie utile, anche nel caso si superi l'indice di densità fondiaria. Tale incremento può essere concesso una sola volta, può essere utilizzato per ampliare lo spazio abitativo e può essere attuato solo previo consenso dei proprietari di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio.
2. Nuova costruzione di "bassi fabbricati" (vedi precedente Art. 2) entro il limite del rapporto di copertura previsto, fatte salve le deroghe consentite dall'Art. 54;
3. Nuova costruzione di edifici, su lotti completamente liberi non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare del presente PRG

Negli interventi di tipo B (salvo la deroga prevista al punto 1) le prescrizioni di carattere attuativo sono le seguenti:
- altezza massima degli edifici: quella degli edifici limitrofi (collocati entro una distanza di ml 16.50) e comunque non superiore a ml 16,50 (è comunque consentito il mantenimento dell'edificio esistente anche nel caso che esso superi questi limiti)
- rapporto di copertura: 50% della Sf (è comunque consentito il mantenimento dell'edificio esistente anche nel caso che esso superi questi limiti)
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq/mq (è comunque consentito il mantenimento dell'edificio esistente anche nel caso che esso superi questi limiti)
- spazio di sosta di uso privato: 1 mq. di superficie destinata a parcheggio ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa. Nel conteggio dei volumi, finalizzato a quantificare lo spazio da destinare a parcheggio privato per gli interventi previsti dal punto 1, vanno compresi anche i volumi esistenti.
- spazio a verde privato: mq 10 per ogni unità abitativa

Tutti gli interventi previsti al capo A potranno essere realizzati conservando la superficie utile esistente anche nel caso essa superi l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,70 mq/mq.

Interventi ammessi nelle aree e negli edifici di tipo B/I
Le aree di tipo B/I sono quelle in cui esistono insediamenti di tipo residenziale interclusi all'interno di aree aventi altra destinazione.
Questo PRG intende consentire in queste aree interventi di conservazione dello stato di fatto con eventuale miglioramento delle condizioni abitative.
Nelle aree di tipo B/I sono quindi consentiti i seguenti interventi:

A) Con mantenimento della Su esistente:
1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo

4. ristrutturazione edilizia sia di tipo A (leggera) sia di tipo B (pesante);
5. adeguamento delle altezze interne, in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione;
6. recupero integrale delle Su esistenti inutilizzati senza modifica delle strutture orizzontali;
7. demolizione;
8. demolizione e ricostruzione della Su esistente, anche con nuova dislocazione all'interno del lotto;

B) Con aumento della Su esistente:

1. Ampliamenti e sopralzi - in edifici già esistenti - finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative, nella misura massima di 50 mq di superficie utile. Tale incremento potrà essere concesso una sola volta e può essere attuato solo previo consenso dei proprietari di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio.
2. Nuova costruzione di "bassi fabbricati" (vedi precedente Art. 2) entro il limite del rapporto di copertura previsto, fatte salve le deroghe consentite dall'Art. 54.

Nelle aree B/I situate in Via Trasimeno sono consentite, sui lotti ancora liberi, nuove costruzioni di edifici residenziali unifamiliari o bifamigliari con l'applicazione dei seguenti indici e parametri:

- altezza massima ml. 7,50;
- indice di utilizzazione fondiaria 0,10 mq/mq
- rapporto massimo di copertura 20% della superficie fondiaria
- spazio di sosta di uso privato: 1 mq. di superficie destinata a parcheggio ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa. Nel conteggio dei volumi, finalizzato a quantificare lo spazio da destinare a parcheggio privato per gli interventi previsti dal punto 1, vanno compresi anche i volumi esistenti.

Norme specifiche per le aree site in via Giordano Bruno e Via Nizza individuate in cartografia con il simbolo *
INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI ESISTENTI

In deroga alle prescrizioni previste dall'art. 21 delle presenti NN.TT.AA., sugli edifici in questione sono consentiti anche i seguenti interventi:

demolizione e recupero superfici esistenti con riposizionamento delle stesse (anche con eventuale aumento delle unità immobiliari residenziali e non) a quota superiore di quella della massima piena del Rio Medrio evincibile dallo studio idraulico a firma dell'Ing. Cavallero allegato al progetto preliminare di variante al Prg in adeguamento al Pai con D.C.C. n° 44/2003.

In tal caso si potranno applicare i seguenti parametri:

distanza minima fra pareti	mt 10,00
distanza minima dai confini di proprietà	mantenimento eventuali fili di fabbrica esistenti e/o arretramento rispetto ai medesimi. In ogni caso si dovrà rispettare la distanza minima prevista dal codice Civile
distanza minima da strade pubbliche	mantenimento di fili di fabbrica esistenti o, in loro assenza, distanza minima mt 5,00
altezza massima	quella prevista per le singole zone
rapporto di copertura massimo	60 % del lotto

Norme specifiche per le aree site in via Cassarogna individuata in cartografia con il simbolo *
INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI ESISTENTI

In deroga alle prescrizioni previste dall'art. 21 delle presenti NN.TT.AA., sugli edifici in questione sono consentiti anche i seguenti interventi:

demolizione e recupero superfici esistenti con riposizionamento delle stesse (anche con eventuale aumento delle unità immobiliari residenziali e non) a quota superiore di quella della massima piena del Fiume Bormida evincibile dallo studio idraulico a firma dell'Ing. Cavallero allegato al progetto preliminare di variante al Prg in adeguamento al Pai con D.C.C. n° 44/2003.

In tal caso si potranno applicare i seguenti parametri:

distanza minima fra pareti	mt 10,00
distanza minima dai confini di proprietà	½ dell'altezza del fronte del costruendo edificio con un minimo di mt 5,00
distanza minima da strade pubbliche	quella prevista dall'art. 3 delle NN.TT.AA.

altezza massima quella prevista per le zona B/R
rapporto di copertura massimo quella prevista per le zone B/R

AREA identificata con il simbolo B/*/AREA EX MERLO

Interventi ammessi nell'area in questione

A) Con mantenimento della Su esistente:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia sia di tipo A (leggera) che di tipo B (pesante);
- adeguamento delle altezze interne, in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione;
- recupero integrale dei volumi esistenti inutilizzati senza modifica delle strutture orizzontali;
- demolizione;
- demolizione e ricostruzione della Su esistente, anche con nuova dislocazione all'interno del lotto.

B) Con aumento della Su esistente o con realizzazione di Su ex- novo:

- Nuova costruzione di "bassi fabbricati" (vedi precedente Art. 2) entro il limite del rapporto di copertura previsto, fatte salve le deroghe consentite dall'Art. 54;
- Nuova costruzione di edifici

INDICI E PARAMETRI

- altezza massima degli edifici: mt 16,50
- rapporto di copertura: 50% della Sf
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,7 mq/mq
- spazio di sosta di uso privato: 1 mq. di superficie destinata a parcheggio ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa.
- spazio a verde privato: mq 10 per ogni unità abitativa
- distanza minima dai confini di proprietà: ½ dell'altezza dell'edificio oggetto di costruzione con un minimo assoluto di mt 5,00
- distanza minima fra pareti: altezza dell'edificio oggetto di costruzione con un minimo assoluto di mt 10,00
- distanza minima dalle strade: quella prevista dell'art. 3 delle vigenti NN.TT.AA.

Norme specifiche per le aree site in via Schiappadoglie individuate in cartografia con il simbolo *

INTERVENTI AMMESSI SU EDIFICI ESISTENTI

In deroga alle prescrizioni previste dall'art. 21 delle presenti NN.TT.AA., sugli edifici in questione sono consentiti anche i seguenti interventi:

demolizione e recupero superfici esistenti con riposizionamento delle stesse (anche con eventuale aumento delle unità immobiliari residenziali e non) a quota superiore di quella della massima piena del Rio Medrio evincibile dallo studio idraulico a firma dell'Ing. Cavallero allegato al progetto preliminare di variante al Prg in adeguamento al Pai con D.C.C. n° 44/2003.

In tal caso si potranno applicare i seguenti parametri:

distanza minima fra pareti mt 10,00
distanza minima dai confini di proprietà mantenimento eventuali fili di fabbrica esistenti e/o arretramento rispetto ai medesimi. In ogni caso si dovrà rispettare la distanza minima prevista dal codice Civile
distanza minima da strade pubbliche mantenimento di fili di fabbrica esistenti o, in loro assenza, distanza minima mt 5,00
altezza massima quella prevista per la zona B/FF
rapporto di copertura massimo 60 % del lotto

ART. 45 Aree particolari di tipo B sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo od a concessione convenzionata

Le aree denominate: "Cascine", "Lavanderia", "Via Don Gnocchi", "Via Giuseppe Giusti", "Via Romita", sono individuate all'interno della cartografia di questo PRG e sono sottoposte alla formazione di Piano Esecutivo convenzionato (PEC).
Le aree denominate: "C. Bagni, Via Goito, Via Solferino" e "Via Palestro" sono individuate all'interno della cartografia di questo PRG e sono sottoposte alla formazione di Piano di Ricupero (P di R).
I lotti ancora inedificati compresi nell'abitato della Frazione di Moirano e quelli compresi nella zona B/R* "Torre" nel capoluogo sono soggetti a Concessione Convenzionata.
Per queste aree si danno le seguenti prescrizioni:

Distanze dalle strade (DS), dagli edifici (DE) e dai confini (DC)
In tutte le aree B soggette alla preventiva formazione di SUE sono previste le seguenti distanze minime, salvo i casi in cui nella successiva specificazione dei parametri relativi a ciascuna area non vengano stabilite distanze diverse:

- DS: ml. 10.00 per lato, salvo diversa distanza minima stabilita nella seguente specifica normativa, riferita a ciascun comparto. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada.
- DC: metà dell'altezza massima dell'edificio, garantendo una distanza minima di ml 5,00; derogabile, in caso di accordo con il confinante o qualora preesistano sul lotto limitrofo pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza. Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nella seguente specifica normativa, relativa a ciascun comparto.
- DE: una distanza pari all'altezza massima dell'edificio per cui si chiede la concessione garantendo una distanza minima di ml. 10 tra pareti (finestrate o non finestrate); ml 0,00 qualora preesistano sul lotto limitrofo fabbricati costruiti " a confine" ai quali sia possibile costruire in aderenza, esclusivamente per lo sviluppo dei fabbricati preesistenti. Nel caso in cui l'area sia sottoposta a PEC (anche se si tratta di PEC di libera iniziativa) saranno ammesse minori distanze tra gli edifici solo ed esclusivamente per l'ottenimento di migliori condizioni di carattere distributivo, senza che ciò possa consentire un incremento della volumetria costruibile.

Area denominata "Cascina " di proprietà della Soc. Terme di Acqui (PEC)
(le condizioni qui di seguito indicate potranno essere variate nell'ambito degli "Accordi di Programma")
Destinazioni ammesse:
1) Residenziali,
2) Commerciali, esclusivamente le seguenti sottocategorie:
   - Pubblici esercizi,
   - Artigianato ed attività terziarie destinate al servizio della persona,
   - Attività ricreative, culturali, per lo svago, per manifestazioni e riunioni,
3) Turistico – ricettive,
4) Per servizi.

Interventi ammessi:
Nella Cascina:
1. manutenzione ordinaria e straordinaria
2. restauro e risanamento conservativo,
3. ristrutturazione con formazione di nuove unità abitative
4. demolizione delle superfetazioni

Nell'area retrostante:
Nuova costruzione
Parametri:
I parametri da osservare, nel caso siano realizzati interventi di nuova costruzione, all'interno dell'intero ambito (le prescrizioni qui di seguito elencate dovranno essere valutate considerando anche i volumi esistenti che verranno conservati):
S. territoriale : mq. 15.200 circa
Superficie da destinare a servizi pubblici: quella stabilita dagli Artt. 21 e 22 della LR 56/77,con le modalità stabilite dal Regolamento Comunale degli Oneri Afferenti al Rilascio delle Concessioni.
Superficie da destinare alla viabilità: da definire in sede di redazione di S.U.E.
Indice di utilizzazione fondiaria : 0,30 mq/mq
indice di utilizzazione territoriale: 0,20 mq/mq

Altezza massima delle costruzioni da realizzare ex novo: ml 7,50.
Date le particolari caratteristiche architettoniche che l'immobile preesistente conferisce alla zona l'intervento dovrà caratterizzarsi per le caratteristiche compositive e decorative che dovranno rievocare la tipologia della borgata agricola della zona preappenninica.

Area denominata "Lavanderia" di proprietà della Soc. Terme di Acqui (PEC)
(le condizioni qui di seguito indicate potranno essere variate nell'ambito degli "Accordi di Programma")
Destinazioni ammesse:
1. Residenziali,
2. Commerciali, esclusivamente le seguenti sottocategorie:
   - Pubblici esercizi,
   - Artigianato ed attività terziarie destinate al servizio della persona,
   - Attività ricreative, culturali, per lo svago, per manifestazioni e riunioni,
3. Turistico – ricettive,
4. Per servizi.

Interventi ammessi:
1. manutenzione ordinaria e straordinaria
2. restauro e risanamento conservativo
3. ristrutturazione
4. ristrutturazione urbanistica
5. demolizione delle superfetazioni
6. demolizione con recupero dei volumi esistenti

Parametri:
(le prescrizioni qui di seguito elencate dovranno essere valutate considerando anche i volumi esistenti che verranno conservati):
S. territoriale : mq. 4.096 circa
Superficie da destinare a servizi pubblici: quella stabilita dagli Artt. 21 e 22 della LR 56/77,con le modalità stabilite dal Regolamento Comunale degli Oneri Afferenti al Rilascio delle Concessioni.
Superficie da destinare alla viabilità: da definire in sede di redazione di S.U.E.
Indice di utilizzazione fondiaria: 0.30 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale: 0,20 mq/mq, potrà comunque essere mantenuto l'indice di densità territoriale attualmente esistente
Altezza massima delle costruzioni da realizzare ex novo: ml 7,5

Area denominata Via Don Gnocchi (PEC)
Destinazioni ammesse:
esclusivamente residenza con relative pertinenze e commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del Decreto Legislativo 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 15/3/1997 n. 59), della Legge Regionale 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR 29/10/99 n. 563-13414 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. n. 114/98).
Interventi ammessi:
1. Residenziali,
2. Commerciali,
3. Per servizi.

Parametri:
Indice di utilizzazione territoriale: 0,20 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq
Rapporto massimo di copertura: 30% della superficie fondiaria
Distanza minima dai confini del lotto : ml. 5,00
Altezza massima delle costruzioni : ml. 9,5

Area denominata Via Giuseppe Giusti (PEC)
Destinazioni ammesse:
1. Residenziali,
2. Commerciali,
3. Per servizi.

Interventi ammessi:
1. manutenzione ordinaria e straordinaria
2. restauro e risanamento conservativo
3. ristrutturazione edilizia, sia di tipo A che B
4. ristrutturazione urbanistica
5. demolizione delle superfetazioni
6. demolizione con recupero dei volumi esistenti
7. nuova costruzione

Parametri:
Indice di utilizzazione territoriale: 0,15 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,20 mq/mq
Rapporto massimo di copertura: 30% della superficie fondiaria
Distanza minima dai confini del lotto : ml. 5,00
Altezza massima delle costruzioni: ml. 7,5

Area denominata Via Romita (PEC)
Destinazioni ammesse:
1. Residenziali,
2. Commerciali,
3. Per servizi.

Interventi ammessi:
1. manutenzione ordinaria e straordinaria
2. restauro e risanamento conservativo
3. ristrutturazione edilizia, sia di tipo A che B
4. ristrutturazione urbanistica
5. demolizione delle superfetazioni
6. demolizione con recupero dei volumi esistenti
7. nuova costruzione

Parametri:
Indice di utilizzazione territoriale: 0,30 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,40 mq/mq
Rapporto massimo di copertura: 30% della superficie fondiaria
Distanza minima dai confini del lotto : ml. 5,00
Altezza massima delle costruzioni: ml. 13,50

Area denominata C. Bagni, Via Goito, Via Solferino (P di R)
Si confermano le previsioni contenute nel Piano di Ricupero approvato con Deliberazione CC n. 21 del 30 marzo 1998. Nell'ipotesi in cui detto P. di R. non venga attuato nei modi e nei termini stabiliti dalla delibera di approvazione o la deliberazione stessa venga annullata in esito ai ricorsi giurisdizionali presentati innanzi al TAR Piemonte, dalla minoranza di proprietari contrari all'iniziativa urbanistica, per gli immobili interessati, ferma restando la perpetrazione per l'assoggettamento dell'area alla formazione di P. di R., si applicano i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal precedente art. 44 per le aree B/FF così come definiti nel Titolo II delle presenti NTA. E', inoltre, ammessa anche la ristrutturazione urbanistica. In caso di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo, per i nuovi edifici, di allineamento con il tessuto edilizio esistente.

Area denominata Via Palestro (PEC)
In quest'area è ammessa la ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante PEC.
In caso di ristrutturazione urbanistica gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti parametri e prescrizioni:
Superficie utile complessiva massima realizzabile: mq. 3.930
Altezza massima: ml. 22
Distanza dalle strade: allineamento con i fabbricati esistenti sia in relazione al piano terreno (porticato) sia in relazione ai piani superiori
Distanza minima dagli edifici: ml. 10
Distanza minima dai confini di proprietà: mt 5,00
Rapporto di copertura: 100%
Standard Urbanistici interamente monetizzati o reperiti in aree alternative individuate dal Comune
In caso di ristrutturazione urbanistica è inoltre fatto obbligo di prolungare porticato esistente sul fronte dell'edificio confinante a monte sino al confine con il condominio "Le Pleiadi". E inoltre riconosciuta al Comune la facoltà di imporre, a scomputo degli oneri afferenti all'attività urbanistico edilizia prevista nel comparto, la costruzione di un parcheggio sopraelevato sulla porzione scoperta del parcheggio pubblico di Via Malacarne, attualmente interessata dal

parcheggio a raso. In tal caso la costruzione dell'opera anche se non del tutto ultimata dovrà comunque essere costituita da un lotto funzionale anche se ciò comporterò l'esborso, da parte del soggetto attuatore, di una somma maggiore rispetto a quella relativa agli oneri di urbanizzazione scomputabili.

Area denominata Via Maggiorino Ferraris (P. di R.)

L'area è divisa nei 4 subcomparti denominati "1/a", "1/b", "2/a" e "2/b" come individuati dal P. di R. approvato con DCC n. 35 del 1/8/2003, al netto dello stralcio operato al comparto con la variante parziale approvata con DCC n. 15 del 5/4/04 che ha portato alla formazione del nuovo comparto assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato denominato "Torre", di cui alla scheda successiva.

Parametri da applicare a tutti i subcomparti:

Destinazioni ammesse:
1. residenziali,
2. commerciali
3. direzionale
4. per servizi

Interventi ammessi:
1. manutenzione ordinaria e straordinaria
2. restauro e risanamento conservativo
3. ristrutturazione edilizia sia di tipo A sia di tipo B
4. ristrutturazione urbanistica
5. demolizione delle superfetazioni demolizione con ricupero dei volumi esistenti
6. nuova costruzione.

Parametri specifici da applicare al subcomparto 1/a:
- Superficie territoriale: mq. 4.665,00
- Superficie fondiaria: mq. 2.115,00
- Superficie coperta massima: mq. 2.005,00
- Indice di utilizzazione territoriale: mq.1,1,50 mq./mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria: mq. 3,10 mq/mq.
- Altezza massima della costruzione: m. 22,00

Parametri specifici da applicare al subcomparto 1/b:
- Superficie territoriale: mq. 13.000,00
- Superficie fondiaria: quella prevista dal P. di R. approvato con DCC 35/03
- Superficie coperta massima: quella prevista dal P. di R. approvato con DCC 35/03
- Indice di utilizzazione territoriale: quella prevista dal P. di R. approvato con DCC 35/03
- Indice di utilizzazione fondiaria: quello prevista dal P. di R. approvato con DCC 35/03
- Altezza massima della costruzione: m. 22

Parametri specifici da applicare al subcomparto 2/a:
- Superficie territoriale: mq. 7.160,00
- Superficie fondiaria: mq. 5.540,00
- Superficie coperta massima: mq.4735,00
- Indice di utilizzazione territoriale: mq. 0,65 mq./mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria: mq. 0,80 mq./mq.
- Altezza massima della costruzione: m. 16,50

Parametri specifici da applicare al subcomparto 2/b:
- Superficie territoriale: mq. 10.400,00
- Superficie fondiaria: quella prevista dal P. di R. approvato con DCC 35/03
- Superficie coperta massima: quella prevista dal P. di R. approvato con DCC 35/03
- Indice di utilizzazione territoriale: quello prevista dal P. di R. approvato con DCC 35/03
- Indice di utilizzazione fondiaria: quella prevista dal P. di R. approvato con DCC 35/03
- Altezza massima della costruzione: m. 22

Area denominata B/R* "Torre" (Concessioni convenzionate)

Destinazioni ammesse:
5. residenziali,
6. commerciali
7. direzionale
8. per servizi

Interventi ammessi:
7. manutenzione ordinaria e straordinaria

8. restauro e risanamento conservativo
9. ristrutturazione edilizia sia di tipo A sia di tipo B
10. ristrutturazione urbanistica
11. demolizione delle superfetazioni demolizione con ricupero dei volumi esistenti
12. nuova costruzione.

Parametri:
Superficie fondiaria: mq. 4000.
Superficie utile massima realizzabile: mq. 7500 di cui mq. 4500 con destinazione residenziale e mq. 3000 con destinazione commerciale o direzionale.
Superficie coperta massima realizzabile: mq. 3000.
Altezza massima: ml. 22.
Distanza dalle strade: lato nord: allineamento con il fabbricato "ex cotonificio Valbormida", lato est: allineamento con la palazzina direzionale dell'ex "Cotonificio Valbormida" con l'obbligo di eventuale arretramento necessario per assicurare una distanza minima dall'edificio prospiciente non inferiore a quella del fabbricato più alto.
Distanza dagli edifici: nel caso in cui la Soprintendenza ai beni Architettonici e Ambientali imponesse l'arretramento della nuova costruzione dal fabbricato storico sede dell'ex "cotonificio Valbormida" (ora denominato Palafeste), l'arretramento stesso potrà essere contenuto entro il limite minimo di ml. 10. Tale arretramento potrà essere ridotto a ml. 5,00 qualora, previa autorizzazione da parte della Sovrintendenza, la superficie resa libera dall'arretramento venga coperta con struttura trasparente e non appoggiante sui muri del fabbricato storico, al fine di realizzare una zona di pubblico passaggio adeguatamente protetta.
Gli standard urbanistici primari dovranno essere integralmente reperiti all'interno del lotto, all'interno della costruzione, anche nel sottosuolo e nelle superfici scoperte libere se opportunamente attrezzate e non destinate alla viabilità veicolare o pedonale.
Le parti interrate dell'edificio, ancorché debordanti rispetto alla sagoma della parte fuori terra, non dovranno in alcun modo interferire con le aree esterne al comparto destinate alla viabilità.
Il progetto edilizio non dovrà essere sottoposto ad approvazione da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e ambientali e dovrà recepire integralmente tutte le eventuali prescrizioni impartite dalla stessa a tutela del vicino edificio storico sede dell'ex "Cotonificio Valbormida".

Area denominata B/R "Maggiora" (Concessione convenzionata)
S. territoriale: mq. 9.500
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità : quelle previste dal PRG
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,5
Destinazioni consentite: esclusivamente residenza e relative pertinenze
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 10,00 non derogabile
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: lotto unico
E' fatto obbligo di realizzare e dismettere al comune il collegamento stradale di collegamento tra la strada comunale della Maggiora e Via Beato Marello, previsto dal PRG, completo di tutte le relative infrastrutture. Al Comune è comunque riservata la facoltà di optare per la monetizzazione della suddetta opera rinviandone l'esecuzione a quando ne ravviserà la necessità.

Abitato della Frazione di Moirano
I parametri urbanistici ed edilizi da applicare sono quelli stabiliti per le aree B/R di cui al precedente articolo 44.
Sui lotti ancora inedificati qualsiasi intervento edilizio è subordinato alla stipula di una convenzione urbanistica finalizzata a garantire il completamento delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti funzionali al lotto d'intervento, con l'esclusione del sistema di raccolta e smaltimento degli scarichi urbani.

Qualsiasi intervento edilizio che venga eseguito prima della realizzazione, da parte del Comune, del sistema di raccolta e smaltimento degli scarichi di fognatura dovrà prevedere un idoneo impianto individuale di trattamento dei reflui con l'obbligo, assunto con la convenzione di cui sopra, di rimozione dello stesso e di collegamento alla fognatura comunale non appena questa verrà realizzata dal Comune

Area denominata Via Rosselli (PEC)
In quest'area è ammessa la ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante PEC.
In caso di ristrutturazione urbanistica gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti parametri e prescrizioni:

Superficie utile complessiva massima realizzabile: la Su esistente, incrementata di mq. 50 una tantum per ciascuno dei fabbricati presenti all'interno del comparto e della Superficie ricuperabile ai fini abitativa seconda la normativa regionale per il "ricupero ai fini abitativi dei sottotetti
Altezza massima: ml. 22
Distanza dalle strade: allineamento con i fabbricati esistenti
Distanza minima dagli edifici: ml. 10
Rapporto di copertura: 100%
Standard Urbanistici interamente monetizzati o reperiti in aree alternative individuate dal Comune.

Aree di tipo B/R situate in Via San Defendente-Via Fontana D'Orto stralciate dall'ex "SUE/C 7"
In queste aree qualsiasi intervento edilizio di nuova edificazione è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
In queste aree si applicano gli indici ed i parametri previsti per le aree B/R con la seguente eccezione: l'indice di fabbricabilità deve intendersi quale indice di fabbricabilità territoriale ai sensi dell'art. 2 di queste NTA.
In dette aree devono essere dimesse al Comune le aree destinate alla viabilità..
E' fatto obbligo di partecipare, pro quota, ai costi per la realizzazione delle opere stradali di nuova previsione, come stabilito dal successivo art. 46 per le aree facenti parte dei "PEC 7/a e 7/b".

Area di tipo BR/CONV in Regione San Defendente/centro sociale
In queste aree si interviene con permesso di costruzione convenzionato applicando i seguenti parametri.
• altezza massima degli edifici: ml 9,50;
• rapporto di copertura: 40% della Sf;
• indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq;
• spazio di sosta di uso privato: 1 mq. di superficie destinata a parcheggio ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa.
• spazio a verde privato: mq 10 per ogni unità abitativa
Il convenzionamento dovrà prevedere l'obbligo di mantenere l'attuale struttura esistente al piano terreno (o comunque una superficie non inferiore nel caso di eventuale ricostruzione da effettuarsi sul medesimo lotto) a destinazione socio-assistenziale/spazio giovani. Tale struttura, se mantenuta o ricostruita dovrà rimanere od essere ceduta al Comune (unitamente ad un ampio spazio a verde posto sempre al servizio dello spazio giovani da definire in sede di convenzione) senza che i relativi costi possano essere considerati a scomputo degli oneri concessori. La superficie della struttura che verrà dimessa al Comune non verrà considerata nel computo della superficie utile.

ART. 46 Aree inedificate e destinate al nuovo impianto di tipo residenziale (C).

Sono le aree residenziali di nuovo insediamento.
Nelle aree di tipo C sono consentite le seguenti destinazioni:
1. Residenziali,
2. Direzionali,
3. Commerciali,
4. Turistico – ricettive,
5. Per servizi."

Interventi ammessi:
nuova costruzione e successive opere di ampliamento o di sopralzo, entro i limiti qui di seguito specificati per ogni singola area

Modalità di intervento
In queste aree il PRG si attua attraverso strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, nelle aree ad essi sottoposte, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dagli Art. 61, 62 e 63.
Gli indici urbanistici e le percentuali sotto elencati saranno applicati alle superfici effettivamente rilevate in loco.
Le modalità di formazione ed attuazione degli SUE sono stabilite dalla Legge Regionale 56/77, dall'Art. 8 di queste NTA e dagli appositi regolamenti comunali.
Le aree per servizi dovranno essere localizzate prescindendo dalla proprietà immobiliare del lotto su cui insistono ed ubicate in posizione tale da soddisfare pienamente il servizio pubblico cui sono destinate. Per le aree di tipo C non è consentita la monetizzazione delle superfici destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici primari i quali dovranno essere reperiti in loco.
Le singole aree di tipo C sono contraddistinte da un numero esposto sulla Tavola in scala 1:2.000 "Previsioni del PRG nelle aree urbanizzate e urbanizzande"

Distanze dalle strade (DS), dagli edifici (DE) e dai confini (DC)
In tutte le aree C sono previste le seguenti distanze minime, salvo i casi in cui nella successiva specificazione dei parametri relativi a ciascuna area assoggettata alla formazione di PEC, non vengano stabilite distanze diverse:

- DS: ml. 10.00 per lato, salvo diversa distanza minima stabilita nella seguente specifica normativa, riferita a ciascun comparto. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada.
- DC: metà dell'altezza massima dell'edificio, garantendo una distanza minima di ml 5,00; derogabile, in caso di accordo con il confinante o qualora preesistano pareti alle quali sia possibile costruire in aderenza. Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni contenute nella seguente specifica normativa, relativa a ciascun comparto.
- DE: una distanza pari all'altezza massima dell'edificio per cui si chiede la concessione garantendo una distanza minima di ml. 10 tra pareti (finestrate o non finestrate); ml 0,00 qualora preesistano sul lotto limitrofo fabbricati costruiti " a confine" ai quali sia possibile costruire in aderenza, esclusivamente per lo sviluppo dei fabbricati preesistenti. Nel caso in cui l'area sia sottoposta a PEC (anche se si tratta di PEC di libera iniziativa) saranno ammesse minori distanze tra gli edifici solo ed esclusivamente per l'ottenimento di migliori condizioni di carattere distributivo, senza che ciò possa consentire un incremento della volumetria costruibile.

Per le singole aree saranno applicati i seguenti parametri:

Area PEC 1a (Reg. S. Defendente)
S. territoriale : mq. 11.765
Superficie da destinare a servizi pubblici*:* da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al. 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità: da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,5
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 5,00, non derogabile.
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 1.000 di superficie fondiaria

Area PEC 1b (Reg. S. Defendente)
S. territoriale: mq. 8.935
Superficie da destinare a servizi pubblici*:* da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al. 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità: da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,5
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 5,00, non derogabile.
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 1.000 di superficie fondiaria

Area PEC 2 (zone 2.1 e 2.2) (Reg. Fontana d'Orto - Reg. Mombarone)
S. territoriale : mq. 148.065
Sup. Utile massima edificabile: mq 8.366 (come da PEC approvato con DCC n° 40 del 24/09/2004)
Dismissione minima aree per servizi: mq. 29.599

Superficie da destinare alla viabilità: da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,0565 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: **0,50** mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml **9,50**
Rapporto massimo di copertura: **40%** Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 10,00 non derogabile per la zona 2.1 e ml. 5,00 per la zona 2.2 **entranbe riducibili a ml 0,00 nel caso delle costruzioni "a schiera", limitatamente alle costruzioni comprese nella "schiera".**
Distanza minima dai fabbricati: una distanza pari all'altezza massima dell'edificio per cui si chiede il permesso garantendo una distanza minima di ml 10,00 tra pareti finestrate o non finestrate, riducibile a ml 0,00 nel caso di costruzioni "a schiera", limitatamente alle costruzioni comprese nella "schiera"
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari**,** ~~con esclusione di~~ case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 2.500 di superficie fondiaria per la zona 2.1 e mq. 1.000 di Sf per la zona 2.2
In sede di redazione del PEC potranno essere parzialmente ridistribuite all'interno di detta area le superfici in dismissione destinate a servizi. L'individuazione delle zone 2.1 e 2.2 non identifica due diversi comparti edificatori, ma ha il solo scopo di chiarire le aree di operatività della diversa specificazione distanza dai confini e del lotto minimo d'intervento. Detta suddivisione è indicativa e potrà essere oggetto di leggere modifiche in sede di redazione del PEC onde uniformarsi alla lottizzazione.
Alla luce dell'aumento dell'indice di utilizzazione fondiaria e del mantenimento dell'indice di utilizzazione territoriale, è fatto obbligo, in sede di redazione ed approvazione del PEC, di individuare un'area costituita da un unico lotto non frazionato e non frazionabile da destinarsi a parco ad uso pubblico con onere della manutenzione a carico del soggetto proponente o dei sui aventi causa, oltre alle aree destinate alla viabilità ed alle aree dismesse all'uso pubblico e/o individuate a tale scopo per rispettare gli standards urbanistici.
Vista l'avvenuta dismissione del pozzo ad uso irriguo esistente, già destinato a scopi idropotabili, l'irrigazione del parco dovrà avvenire sfruttando parzialmente tale risorsa idrica.

Area PEC 3 (Reg. Mombarone)
S. territoriale : mq. 17.630
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità: da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,15 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,20 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,50
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 6,00
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari e case a schiera, con esclusione di palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 1.500 di superficie fondiaria

Area PEC 4 (Via Leonardo Da Vinci)
S. territoriale : mq. 36.640
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità: da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,50
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 10,00 non derogabile
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 2.500 di superficie fondiaria

Area PEC 5 (Reg. S. Defendente)
S. territoriale: mq. 20.650
Superficie da destinare a servizi pubblici : da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità : da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,5
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 10,00 non derogabile

Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 2.500 di superficie fondiaria

Area PEC 6 (Reg. Valloria)
S. territoriale: mq. 6.490
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità : da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,50
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 10,00 non derogabile
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 2.500 di superficie fondiaria

Area PEC 7 a (Via S. Defendente)
S. territoriale: mq. 10.150
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità : da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,30 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni: ml 13,50
Destinazioni consentite: esclusivamente residenza e relative pertinenze
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 6,00
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari, case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 1.000 di superficie fondiaria
E' fatto obbligo di partecipare, a scomputo degli OO.UU primaria, alla progettazione e costruzione delle opere stradali e dei servizi primari in rete (fognature, acquedotto, linee elettrica e telefonica, rete gas, ecc.) previsti dal PRG sulle aree comprese nel soppresso "SUE/C 7", in base a quote millesimali correlate alla capacità edificatoria di ciascun lotto interessato e secondo le indicazioni progettuali predisposte a cura del Comune.
La spesa per le prestazioni di cui al comma precedente (progettazione, dismissione aree od espropri, costruzione, collaudo, ecc.) sarà ripartita tra i lotti edificabili B/R assoggettati a Permesso di costruire di cui al precedente art. 45 ed i lotti edificabili C di nuovo impianto "SUE/C 7a" e "SUE/C 7c" di cui al presente articolo.

Area PEC 7 b (Via S. Defendente - Via Fontana d'Orto)
Soppresso con assoggettamento delle relative a Permesso di Costruire Convenzionato (vedi precedente art. 45)

Area PEC 7 c (Via Fontana d'Orto)
S. territoriale: mq. 9.100
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità : da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni: ml 7,50
Destinazioni consentite: esclusivamente residenza e relative pertinenze
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 6,00
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari, case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 1.000 di superficie fondiaria
E' fatto obbligo di partecipare, a scomputo degli OO.UU primaria, alla progettazione e costruzione delle opere stradali e dei servizi primari in rete (fognature, acquedotto, linee elettrica e telefonica, rete gas, ecc.) previsti dal PRG sulle aree comprese nel soppresso "SUE/C 7", in base a quote millesimali correlate alla capacità edificatoria di ciascun lotto interessato e secondo le indicazioni progettuali predisposte a cura del Comune.
La spesa per le prestazioni di cui al comma precedente (progettazione, dismissione aree od espropri, costruzione, collaudo, ecc.) sarà ripartita tra i lotti edificabili B/R assoggettati a Permesso di costruire di cui al precedente art. 45 ed i lotti edificabili C di nuovo impianto "SUE/C 7a" e "SUE/C 7c" di cui al presente articolo.

Area PEC 8 (Via Fatebenefratelli)

S. territoriale: mq. 9.300
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità : da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,5
Destinazioni consentite: esclusivamente residenza e relative pertinenze
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 10,00 non derogabile
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 2.500 di superficie fondiaria

Area PEC 9 (Via Fatebenefratelli)
S. territoriale: mq. 5.453
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità : da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,5
Destinazioni consentite: esclusivamente residenza e relative pertinenze
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 10,00 non derogabile
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 2.500 di superficie fondiaria

Area PEC 10a e 10b (Via Fontana d'Orto)
S. territoriale: mq. 12836 + 12.530
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità : da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,5
Destinazioni consentite: esclusivamente residenza e relative pertinenze
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 5,00 non derogabile
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 1.000 di superficie fondiaria

Area PEC 12 (Reg. Valloria)
S. territoriale: mq. 19.070
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità : da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,5
Destinazioni consentite: esclusivamente residenza e relative pertinenze
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 10,00 non derogabile
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 2.500 di superficie fondiaria
Area PEC 13 (Reg. Fontana d'Orto)
S. territoriale: mq. 8.250
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità : da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,070 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,5

Destinazioni consentite: esclusivamente residenza e relative pertinenze
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 5,00 non derogabile
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 1.000 di superficie fondiaria
Area PEC 14 (Via Fontana d'Orto)
S. territoriale: mq. 13.975
Superficie da destinare alla viabilità : da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,070 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,5
Destinazioni consentite: esclusivamente residenza e relative pertinenze
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 10,00 non derogabile
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: mq. 2.500 di superficie fondiaria
Area PEC 16 (Reg. Monterosso)
S. territoriale: mq. 7.220
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità : da definire in sede di redazione di PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,5
Destinazioni consentite: esclusivamente residenza e relative pertinenze
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 10,00 non derogabile
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: lotto unico
Area PEC 17 (Reg. Maggiora)
S. territoriale: mq. 9.500
Superficie da destinare a servizi pubblici: da quantificare secondo le modalità stabilite dagli ART. 21 e 22 della L.R. 56/77 e, comunque in misura non inferiore al 20 % della S.t.
Superficie da destinare alla viabilità : da quantificare in sede di redazione del PEC
Indice di utilizzazione territoriale: 0,07 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria: 0,10mq/mq
Altezza massima delle costruzioni : ml 7,5
Destinazioni consentite: esclusivamente residenza e relative pertinenze
Rapporto massimo di copertura: 20% Sf
Distanza minima dai confini del lotto: ml. 10,00 non derogabile
Tipologia edilizia consentita: edifici uni/bifamigliari con esclusione di case a schiera e palazzine condominiali
Lotto minimo di intervento: lotto unico
Questo comparto, essendovi previsto un lotto unico per la costruzione di edificio uni bi famigliare e risultando l'area d'intervento in parte già urbanizzata, in alternativa al PEC si potrà procedere all'edificazione mediante semplice concessione convenzionata. E' fatto obbligo, in ogni caso, di realizzare e dismettere al comune il collegamento stradale di collegamento tra la strada comunale della Maggiora e Via Beato Marello, previsto dal PRG, completo di tutte le relative infrastrutture.
Il comparto SUE n. 16 è subordinato al convenzionamento con la Società DOFFRA, con sede in Schaan in Liechtenstein, mediante il quale sia assicurato l'uso pubblico del compendio immobiliare monumentale denominato "Villa Ottolenghi" e di quello del "Mausoleo Ottolenghi", entrambi situati in Reg. Monterosso e attualmente di proprietà della medesima Società.
In tutte le aree sottoposte a PEC si applicano le seguenti prescrizioni:

- le aree per servizi previste per ciascun comparto dovranno essere dismesse ed urbanizzate esclusivamente quelle relative all'urbanizzazione primaria (10 mq per abitante) che dovranno essere destinante a verde e parcheggio pubblico. Le restanti aree dovranno essere monetizzate.
- lo spazio allestito a giardino, nell'area di pertinenza di ogni singolo intervento, dovrà avere un'estensione minima di mq 100 per ogni unità abitativa
- la realizzazione dei sistemi di accesso al lotto interessato non dovrà costituire pericolose interferenze con l'impianto viario principale esistente. Per tale scopo è vietato realizzare accessi diretti dei singoli lotti sulla nuova strada prevista da questo PRG a nord della città, tra l'abitato esistente e le aree di espansione C. Gli accessi alla

nuova strada dovranno avvenire esclusivamente attraverso le strade interne ai PEC ed essere, per quanto possibile, ridotti al numero minimo indispensabile.

- La viabilità interna alle aree sottoposte a PEC potrà essere riservata all'uso privato. In tal caso i costi e le modalità di realizzazione, di gestione e di manutenzione dovranno essere concordati nell'ambito della stipula della convenzione facente parte del PEC
- Le strade interne alle aree di PEC dovranno avere una sezione minima di ml 10,00 (pari a una carreggiata di ml 7,00 e due marciapiedi di ml 1,50 circa). Qualora, in sede di progettazione della strada si intenda prevedere la possibilità di sostare ai lati della stessa la larghezza complessiva dovrà essere incrementata di ml. 3,50 su ciascuno dei lati sui quali si intende consentire la sosta medesima, nel caso in cui i parcheggi siano disposti in linea e di ml. 8,00, se i parcheggi sono disposti a pettine od a spina di pesce. Si dovranno, inoltre, prevedere le piste ciclabili.
- l'attuazione degli SUE previsti dal presente articolo è subordinata alla formazione, da parte del Comune, di n. 4 "Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche" ai sensi dell'art. 47 della Legge Regionale 56/77, estesi rispettivamente a tutti i comparti compresi in ciascuno dei seguenti gruppi: Gruppo A: comparti n. 5, 8 e 9; Gruppo B: comparti n. 1 10a, 10b, **14** e 13; Gruppo C: **modifica del PTE approvato con DGC n° 181 del 30/07/2004 concernente lo stralcio delle opere relative al SUE C/14**; Gruppo D: comparti n. 4, 6 e 12. Tali piani dovranno definire la rete delle urbanizzazioni primarie cui ciascun SUE dovrà uniformarsi in sede di progettazione ed attuazione.
- Dal vincolo di cui sopra sono esclusi i comparti n. 3, 7 e 17 in quanto isolati dagli altri e per i quali la progettazione delle reti relative alle urbanizzazioni primarie coincide con la progettazione dello stesso SUE.
- Per il comparto n. 17, confinante su tre lati con aree ormai completamente urbanizzate e per il quale le NTA consentono l'edificazione di un solo edificio uni - bi famigliare è anche consentito, in alternativa al PEC, di procedere con Concessione Convenzionata;
- Qualora all'interno dei comparti di cui sopra siano comprese "aree a bosco" le aree stesse dovranno comunque essere mantenute tali e valorizzate destinandole a verde pubblico o privato.

Nelle aree di tipo C è dovuta l'osservanza delle prescrizioni descritte alla Parte II - CAPITOLO 2° - "PRESCRIZIONI ARCHITETTONICHE E COSTRUTTIVE" facente parte delle presenti norme.

I complessi residenziali dovranno essere organizzati secondo lo schema tradizionale delle "borgate", escludendo comunque la tipologia "a schiera continua" per estensioni che superino i 40 ml.

La richiesta di concessione per la realizzazione degli interventi nelle zone comprese in questo articolo dovrà comprendere una relazione geotecnica che faccia esplicito riferimento alle eventuali prescrizioni di carattere geologico contenute nelle "Schede" facenti parte della "Relazione geologico - tecnica" redatta dal dott. Riccardo FERRETTI.

CAPITOLO 5°
AREE PER ATTIVITÀ' PRODUTTIVE

ART. 47 Aree di espansione di tipo D, destinate ad attività produttive, sottoposte alla redazione di Piano esecutivo convenzionato (PEC /D) ovvero di Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)

Si tratta di aree di nuovo impianto, destinate a insediamenti produttivi. Esse sono contrassegnate da apposito simbolo sulla cartografia di questo PRG

In queste aree valgono le prescrizioni previste dagli Artt. 21 e 26 della L. R. 56/77.

Le aree sottoposte alla redazione di PIP., saranno sottoposte alle disposizioni dell'Art. 42 della L. 56/77.

Le aree sottoposte a PEC saranno sottoposte alle disposizioni dell'Art. 43 della L.R. 56/77.

Destinazioni ammesse

In queste aree, , nel rispetto delle condizioni di salubrità previste dalla legislazione vigente, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1) Direzionali,
2) Commerciali,
3) Produttive, industriali o artigianali,
4) Per servizi.

Nell'ambito delle attività sopra elencate la residenza per gli addetti è consentita entro il limite di superficie residenziale corrispondente al 25% della superficie utile del fabbricato, con un limite massimo di mq. 200 per ogni attività economica insediata per le attività di cui ai punti 1), 2) e 4) e con un minimo comunque consentito di mq 150 per ogni attività economica insediata di cui al punto 3)."

Interventi ammessi

1. nuova costruzione
2. ampliamenti contenuti entro il limite consentito dai parametri urbanistici ed edilizi di zona;
3. demolizione e ricostruzione degli edifici già esistenti;
4. manutenzione straordinaria e straordinaria
5. restauro e risanamento conservativo
6. ristrutturazione edilizia;
7. mutamento della destinazione d'uso

Modalità di utilizzo della superficie territoriale:

Si richiamano gli Art. 21 e 22 della LR 56/77

Modalità di utilizzo della superficie fondiaria:

- rapporto di copertura: 60% della superficie fondiaria
- altezza massima: 12,00 derogabile mediante la formazione di SUE o di permessi di Costruire Convenzionati attraverso i quali tale deroga risulti espressamente approvata dal Comune
- parcheggi privati riservati all'uso interno degli addetti: 20% della superficie fondiaria (dovranno comunque essere rispettate le condizioni imposte dalla L. 122/1989: 1mq ogni 10 mc. di costruzione)
- spazio destinato a verde privato: 10% della superficie fondiaria
- spazio destinato a verde e a parcheggio pubblico: secondo gli standard fissati dall'art.21 della L. 56/77
- DS: Ml 10.00 per lato. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada.
- DC: Ml. 5.00, derogabile qualora sia intercorso accordo con il confinante o qualora preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà e preclusa qualora la parete suddetta faccia parte di un fabbricato residenziale.
- DE: Ml. 10.00, riducibile a 0.00 qualora preesista sul confine un fabbricato al quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà e preclusa qualora il fabbricato preesistente sul confine sia di tipo residenziale.

Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento dovranno essere disciplinati da un'apposita convenzione stipulata tra l'Amministrazione e il privato richiedente concessione. Nell'ambito di tale convenzione verranno stabilite le condizioni di eventuale cessione delle varie aree da destinare ad uso pubblico e le modalità di svolgimento dell'attività produttiva in relazione ai suoi risvolti sull'ambiente circostante e sulle infrastrutture pubbliche.

Nelle aree di tipo D è dovuta l'osservanza delle prescrizioni descritte nella PARTE II - CAPITOLO 2° "PRESCRIZIONI ARCHITETTONICHE E COSTRUTTIVE"

I dati quantitativi rappresentati all'interno delle tavole grafiche facenti parte di questo PRG. hanno significato puramente indicativo.

Ove necessario, per tutti gli interventi descritti in questo articolo, farà fede la superficie fondiaria effettivamente esistente e riscontrata allo stato di fatto.
Per quanto riguarda l'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria dovrà essere considerata la superficie fondiaria effettiva, al netto delle aree per servizi primari, secondari e indotti e dello spazio interessato da percorsi stradali vicinali o comunali anche nel caso in cui, nelle tavole del PRG, la simbologia rappresentata ricopra lo spazio interessato da percorsi stradali suddetti. La larghezza stradale da considerare, al fine di quantificare la superficie dei sedimi stradali da stralciare per quantificare la superficie fondiaria è quella prevista dal precedente ART. 6.
La richiesta di concessione per la realizzazione degli interventi nelle zone comprese in questo articolo dovrà comprendere una relazione geotecnica che faccia esplicito riferimento alle eventuali prescrizioni di carattere geologico contenute nelle "Schede" facenti parte della "Relazione geologico - tecnica" redatta dal dott. Riccardo FERRETTI

Prescrizioni relative al comparto PIP di Reg. Barbato

Superficie territoriale: mq. 300.000

Superficie destinata alla viabilità 45.000, da quantificare esattamente in fase di progettazione esecutiva;
Superficie per servizi pubblici: mq. 30.000,
Superficie destinata ad impianti tecnologici : mq. 100.869
Superficie fondiaria mq. 124.131,
Indice di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq./mq,
Rapporto massimo di copertura: 60% della superficie fondiaria,
Altezza massima: non predefinita, da stabilire in funzione delle esigenze tecniche produttive dei futuri insediamenti, fermo restando il limite imposta dalla fascia di rispetto dell'aviosuperficie,
Distanza dai confini interni al comparto ml. 5,00,
Distanza dai confini esterni al comparto e dalla linea di delimitazione del comparto PIP: ml. 10,00,
Distanza tra edifici posti all'interno del comparto: ml. 10,00,
Distanza tra edifici interni al comparto ed edifici esterni. Ml. 20,00
Gli interventi previsti in questo comparto sono subordinati alla approvazione di un Piano per Insediamenti Produttivi formato ai sensi dell'art. 42 della legge Regionale 5/12/77 n. 56 e s.m.i.
L'attivazione del PIP potrà avvenire con un unico strumento attuativo oppure per lotti funzionali. In quest'ultimo caso è fatto obbligo di attuare i vari lotti con continuità ad iniziare dalle aree poste a nord, verso il passaggio a livello, proseguendo verso sud senza interruzioni al fine di garantire continuità alle infrastrutturazioni.
Con l'attuazione dei vari lotti dovrà essere realizzata anche una parte delle aree per servizi previste dal PRG, in quantità proporzionale al lotto stesso, e di dimensioni non inferiori al 25% della superficie fondiaria.
Sono escluse dall'infrastrutturazione del PIP le aree e le opere necessarie per la costruzione dello scalo merci previsto a sud della linea ferroviaria, destinato anche al trasferimento dell'impianto di movimentazione del pietrisco attualmente ubicato in via Alessandria presso la stazione ferroviaria.
Qualsiasi tipo di intervento previsto in questo comparto è subordinato alle prescrizioni contenute nella relazione idrogeologica della variante parziale al PRG approvata con Deliberazione CC n. 16 del 29/4/2005.

Prescrizioni relative ai comparti SUE/D di regione Valle

Qualsiasi tipo di intervento previsto nei comparti "PEC/D VALLE 1" e "PEC/D VALLE 2" è subordinato alle prescrizioni contenute nella relazione idrogeologica della variante parziale al PRG, approvata con Deliberazione CC n. 27 del 14 giugno 2005, con particolare riferimento ai seguenti punti:

- 3.5.1.1: Prescrizioni generali per tutti gli interventi
- 3.5.1.2: Prescrizioni per le singole classi
- 3.5.1.3: Prescrizioni riguardanti le porzioni di territorio interessate dalle fasce fluviali (ex art. 28,29, 30, 31, 32 delle N.d.A. del PAI)
- 3.6: Scheda sintetica dell'area in variante e prescrizioni connesse.

ART. 48 Aree per attività produttive e commerciali di completamento:

- *destinate ad attività produttiva e sottoposte a Concessione convenzionata (D/CC),*
- *destinate ad attività commerciale e sottoposte a Concessione convenzionata (DX/CC),*

Si tratta di aree parzialmente edificate interessate dalla preesistenza di edifici a destinazione produttiva o commerciale, tra le quali si inserisce il riconoscimento di addensamenti e localizzazioni, come evidenziato nell'atto di recepimento dei criteri regionali sul commercio ai sensi della LR 28/99, in applicazione del D.Lgs. 114/98.
Gli immobili con destinazione commerciale sono sottoposti al rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del D.Lgs. 31/3/98 n. 114 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della LR 15/3/97 n. 59, della LR 12/11/99 n. 28 (disciplina, sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della Deliberazione CR 29/10/99 563-13414 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 114/98).
Si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 26 della L.R. 56/77.

In dette aree ogni intervento è subordinato al rilascio di concessione convenzionata (punto 5 ART. 49 della L.R. 56/77). Nell'ambito di tale convenzione verranno stabilite le condizioni di eventuale cessione delle varie aree da destinare ad uso pubblico e le modalità di gestione dell'attività produttiva in relazione ai suoi risvolti sull'ambiente circostante e sulle infrastrutture pubbliche. Si specifica inoltre che la realizzazione di tutte le opere di allacciamento e di infrastrutturazione necessarie per un buon funzionamento e per un buon inserimento dell'intervento saranno a totale carico di chi richiede la concessione.
Sulle aree contraddistinte con il simbolo SUE/D il Consiglio Comunale, con proprio provvedimento adottato ai sensi dell'ART. 17, comma 8°, lettera d), della LR 5/12/77 n. 56 m.i., potrà determinare il tipo di strumento urbanistico da utilizzare.

<u>Destinazioni ammesse nelle aree di tipo D/CC</u>

1) Direzionali,
2) Commerciali esclusivamente le seguenti sottocategorie:
   - Commercio all'ingrosso, senza limitazione
3) Produttive, industriali o artigianali,
4) Per servizi.

Nell'ambito delle attività sopra elencate la residenza per gli addetti è consentita entro il limite di superficie residenziale corrispondente al 25% della superficie utile del fabbricato, con un limite massimo di mq. 200 per ogni attività economica insediata per le attività di cui ai punti 1), 2) e 4) e con un minimo comunque consentito di mq 150 per ogni attività economica insediata di cui al punto 3)."

<u>Destinazioni ammesse nelle aree di tipo DX/CC</u>

1) Direzionali,
2) Commerciali,
3) Per servizi.

Nell'ambito delle attività sopra elencate la residenza per gli addetti è consentita entro il limite di superficie residenziale corrispondente al 25% della superficie utile del fabbricato, con un limite massimo di mq. 200 per ogni attività economica insediata per le attività di cui ai punti 1) e 3) e con un minimo comunque consentito di mq 150 per ogni attività economica insediata di cui al punto 2)."

<u>Interventi ammessi nelle aree D/CC, SUE/D e DX/CC</u>

1. nuova costruzione
2. ampliamento contenuti entro il limite consentito dai parametri urbanistici ed edilizi di zona
3. demolizione, e ricostruzione degli edifici esistenti
4. manutenzione ordinaria e straordinaria
5. restauro e risanamento conservativo
6. ristrutturazione edilizia
7. mutamento della destinazione d'uso

<u>Modalità di utilizzo della superficie territoriale relativa alle aree D/CC, SUE/D e DX/CC:</u>
Si richiamano gli ART. 21 e 22 della LR 56/77

<u>Modalità di utilizzo della superficie fondiaria relativa alle aree D/CC, SUE/D e DX/CC:</u>

- rapporto di copertura: 60% della superficie fondiaria per le attività industriali e artigianali e 50% per le attività commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio

- altezza massima: 12,00 derogabile mediante la formazione di SUE o di permessi di Costruire Convenzionati attraverso i quali tale deroga risulti espressamente approvata dal Comune
- DS: Ml 10.00 per lato. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada.
- DC: Ml. 5.00, derogabile qualora sia intercorso accordo con il confinante o qualora preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà e preclusa qualora la suddetta parete appartenga ad un fabbricato residenziale.
- DE: Ml. 10.00, riducibile a 0.00 qualora preesista sul confine un fabbricato al quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà e preclusa qualora il fabbricato preesistente sul confine sia di tipo residenziale.
- spazio destinato a verde privato: 10% della superficie fondiaria
- superfici da destinare a parcheggio privato di pertinenza dell'insediamento: le superfici minime stabilite dalla L. 122/89 e comunque in misura non inferiore ai seguenti quantitativi:
  - ◊ per le attività produttive: 20% della superficie fondiaria
  - ◊ per gli interventi a destinazione commerciale: si richiama l'art. 12 delle presenti NTA
  - ◊ nei casi di commercio all'ingrosso: 1 posto auto ogni 30 mq. di superficie di vendita

  Il conteggio della superficie degli spazi per parcheggio va effettuato con le modalità stabilite dall'art. 54 delle presenti NTA..

Prescrizioni particolari per l'area produttiva situata a est della città, in fregio alla SS n. 30:
Nell'area sita a est del centro abitato di Acqui, destinata ad attività produttiva e contraddistinta dal simbolo D/PEC per la realizzazione di qualsiasi intervento è prevista la realizzazione di Piano Esecutivo Convenzionato, secondo le modalità previste dall'ART. 43 della L.R. 56/77 .m.i.
Il richiedente dovrà farsi carico della realizzazione di tutte le opere di infrastrutturazione, di urbanizzazione e di allacciamento dell'area interessata nel rispetto di tutte le prescrizioni vigenti nell'ambito degli insediamenti produttivi.
Data l'ubicazione di tali insediamenti, nel caso in cui lo reputi necessario, il Comune potrà imporre che l'edificio o gli edifici vengano mascherati, rispetto alla visuale esterna, da una cortina verde composta da essenze ad alto fusto.
Per quanto riguarda l'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria dovrà essere considerata la superficie fondiaria effettiva, al netto delle aree per servizi primari, secondari e indotti e dello spazio interessato da percorsi stradali vicinali o comunali anche nel caso in cui, nelle tavole del PRG, la simbologia rappresentata ricopra lo spazio interessato da percorsi stradali suddetti. La larghezza stradale da considerare, al fine di quantificare la superficie dei sedimi stradali da stralciare per quantificare la superficie fondiaria è quella prevista dal precedente ART. 6.

Condizioni generali:
La richiesta di concessione per la realizzazione degli interventi nelle zone comprese in questo articolo dovrà comprendere una relazione geotecnica che faccia esplicito riferimento alle eventuali prescrizioni di carattere geologico contenute nelle "Schede" facenti parte della "Relazione geologico - tecnica" redatta dal dott. Riccardo FERRETTI.

ART. 49 Aree per attività produttive (D) esistenti che si confermano nella loro ubicazione, sottoposte a Concessione Convenzionata (D/CC) ovvero a Concessione Libera (D/CL)

Si tratta di aree in cui a tutt'oggi sorgono insediamenti produttivi di cui si intende confermare l'attuale ubicazione, regolamentandone l'eventuale completamento. Esse sono contraddistinte da apposito simbolo sulla cartografia facente parte di questo PRG.
In queste aree la realizzazione degli interventi è subordinata al rilascio di:
- concessione singola (contrassegnate dal simbolo D/CL)

ovvero da:
- Concessione Convenzionata (contrassegnata dal simbolo D/CC).

Nelle aree contrassegnate dal simbolo D/CC a concessione sarà subordinata alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione e il richiedente. Tale convenzione è finalizzata al riordino delle condizioni ambientali, al completamento delle infrastrutture carenti, alla dotazione di spazi destinati al servizio pubblico (qualora lo si ritenga necessario) e alla funzionalizzazione ed alle modalità di gestione dell'attività dell'azienda stessa in relazione ai risvolti sull'ambiente circostante e sulle infrastrutture pubbliche. La convenzione potrà altresì disciplinare l'eventuale parziale cambio di destinazione d'uso del fabbricato.

Destinazioni ammesse.
Negli spazi destinati ad attività produttiva, nel rispetto delle condizioni di salubrità previste dalla legislazione vigente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1) Commerciali,
2) Produttive, industriali o artigianali,
3) Per servizi.

Nell'ambito delle attività sopra la residenza per gli addetti è consentita entro il limite di superficie residenziale corrispondente al 25% della superficie utile del fabbricato, con un limite massimo di mq. 200 per ogni attività economica insediata per le attività di cui ai punti 1) e 3) e con un minimo comunque consentito di mq 150 per ogni attività economica insediata di cui al punto 2)."

Interventi ammessi

1. manutenzione ordinaria e straordinaria
2. restauro e risanamento conservativo
3. ristrutturazione
4. incremento della superficie coperta esistente sotto forma di ampliamento o di nuova costruzione, fermo restando il rapporto massimo di copertura previsto
5. demolizione
6. ricostruzione della volumetria preesistente
7. ricostruzione con cambio di destinazione d'uso da produttiva a commerciale nei limiti di cui al punto 4.
8. cambio di destinazione d'uso.
9. nuova costruzione

Modalità di utilizzo della superficie territoriale:

Si richiamano gli ART. 21 e 22 della LR 56/77

Modalità di utilizzo della superficie fondiaria:

- rapporto di copertura: 60% della superficie fondiaria per le attività produttive e 50% per le attività commerciali;
- altezza massima: 12,00 derogabile mediante la formazione di SUE o di permessi di Costruire Convenzionati attraverso i quali tale deroga risulti espressamente approvata dal Comune;
- DS: Ml 10.00 per lato. Al fine di consentire la realizzazione di un opportuno spazio di parcheggio il Comune potrà imporre l'arretramento delle recinzioni di quanto indispensabile per ottenere posti auto aventi i requisiti dimensionali minimi stabiliti dal Nuovo Codice della Strada.
- DC: Ml. 5.00, derogabile qualora sia intercorso accordo con il confinante o qualora preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà e preclusa qualora la suddetta parete faccia parte di un fabbricato residenziale.
- DE: Ml. 10.00, riducibile a 0.00 qualora preesista sul confine un fabbricato al quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà e preclusa qualora il fabbricato preesistente sul confine sia di tipo residenziale.
- spazio destinato a verde privato: 10% della superficie fondiaria
- superfici da destinare a parcheggio privato di pertinenza dell'insediamento: le superfici minime stabilite dalla L. 122/89 e comunque in misura non inferiore ai seguenti quantitativi:
  - ◊ per le attività produttive: 20% della superficie fondiaria
  - ◊ per gli interventi a destinazione commerciale: si richiama l'art. 12 delle presenti NTA
  - ◊ nei casi di commercio all'ingrosso: 1 posto auto ogni 30 mq. di superficie di vendita

  Il conteggio della superficie degli spazi per parcheggio va effettuato con le modalità stabilite dall'art. 54 delle presenti NTA..

Nelle aree di tipo D è dovuta l'osservanza delle prescrizioni descritte nella PARTE II - CAPITOLO 2° "PRESCRIZIONI ARCHITETTONICHE E COSTRUTTIVE".

La richiesta di concessione per la realizzazione degli interventi nelle zone comprese in questo articolo dovrà comprendere una relazione geotecnica che faccia esplicito riferimento alle eventuali prescrizioni di carattere geologico contenute nelle "Schede" facenti parte della "Relazione geologico - tecnica" redatta dal dott. Riccardo FERRETTI.

ART. 50 Aree destinate ad attività produttiva site in zona impropria (D/I).

Sono classificati all'interno di questa categoria gli edifici a destinazione produttiva collocati in zona considerata impropria.

Per tutti gli insediamenti a destinazione produttiva collocati in zona impropria, questo PRG consente esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nonché di regolarizzazione degli eventuali impianti; *non è in alcun caso ammesso il cambio della destinazione d'uso, sia funzionale sia attuato mediante opere.*

l PRG intende con questa disposizione incentivare il trasferimento di questi insediamenti in altra zona..

La rilocalizzazione degli impianti produttivi dovrà avvenire con le modalità stabilite dall'Art. 53 della Legge Regionale 56/77
In caso di trasferimento in zona a specifica destinazione o di cessazione dell'attività produttiva, l'uso delle aree dismesse sarà per pubblici servizi. I pubblici servizi da insediare saranno definiti con provvedimento consiliare adottato ai sensi dell'ART. 17, comma 8, lettera g) della Legge Regionale 5/12/77 n. 56 m.i.
Saranno consentite destinazioni d'uso diverse da quella indicata nel precedente comma solo previa approvazione di una variante parziale al PRG, adottata ai sensi del comma 7, o di una variante strutturale, adottata ai sensi del comma 4 del medesimo ART. 17.

Nei locali dell'unità immobiliare situata al piano primo dell'edificio di Via Capitano Verrini, censito al NCEU di Acqui Terme al F. 24 mappale n, 543, unico subalterno, sono ammesse le seguenti nuove destinazioni d'uso: "attività direzionale, magazzini e alloggio del custode al servizio di attività commerciale, in assenza di superficie di vendita".

Area ex BORMA compresa tra C. Bagni, via Rosselli e via Romita

Su questa area trovano applicazione le disposizioni normative introdotte in queste NTA con la variante parziale approvata con deliberazione CC n. 20 del 22/5/03, ai sensi del 7° comma, art. 17, LR 56/77 m.i.

Modalità di attuazione

La trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area compresa tra le vie Rosselli e Romita e Corso Bagni, già sede del complesso industriale ex vetreria BORMA, recentemente dismesso, è sottoposta alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) formato ed approvato ai sensi dell'art. 43 della LR 56/77 m.i.
Con l'approvazione del PEC potranno essere apportate modifiche ai "parametri" ed alle "ulteriori prescrizioni" seguenti a condizione che le modifiche stesse non configurino una variante strutturale al PRG, ai sensi dell'art. 17 della LR 56/77 m.i.
In assenza di PEC non sono ammesse nuove costruzioni e per i fabbricati esistenti non è consentito il cambio di destinazione d'uso e sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Destinazioni ammesse

1) Direzionali,
2) Commerciali, limitatamente alle seguenti sottocategorie:
   a) Commerciale al dettaglio in sede fissa, ai sensi del D.Lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 347-42514 del 23/12/03, distinguendo secondo il tipo di addensamento o di localizzazione e tenuto conto della dimensione che caratterizza l'esercizio commerciale
   b) Pubblici esercizi
   c) Artigianato ed attività terziarie al servizio della persona
   d) Attività ricreative, culturali, per lo svago, per riunioni, ecc.,
3) Turistico – ricettive,
4) Per servizi.

Le destinazioni d'uso di cui al punto 2), lettera a), non potrà superare il limite massimo di mq. 10.000.
Le destinazioni d'uso di cui al precedente punto 3 devono essere previste in quantità tale da garantire una superficie minima con destinazione alberghiera non inferiore a mq. 5.000 ed una superficie utile destinata ad attività termale non inferiore a mq. 3.500."
E' tassativamente esclusa la destinazione residenziale.

Interventi ammessi

Sull'edificio esistente prospettante su Corso Bagni (palazzina liberty già sede di uffici e residenza di servizio):
1. manutenzione ordinaria e straordinaria
2. restauro e risanamento conservativo
3. ristrutturazione edilizia di tipo "A" (leggera)
4. cambio di destinazione d'uso

Sulla restante area
5. demolizione
6. ristrutturazione urbanistica

Parametri

Le prescrizioni di seguito riportate vanno valutate tenendo conto delle seguenti Superfici utili esistenti che vanno conservate:

1. superficie territoriale (St): mq. 35.250
2. indice di utilizzazione territoriale: 1,00 mq/mq
3. superficie coperta massima realizzabile: 50% della superficie fondiaria
4. altezza massima: m. 16,50. L'altezza di m. 16,50 deve essere verificata dalla quota 0,00 di Corso Bagni fino ad una profondità di ml. 30,00 dal Corso Bagni stesso. L'altezza di ml. 16,50 per profondità maggiori va valutata prendendo come quota 0,00 la quota media di via Romita
5. DS (distanza dalle strade, DC (distanze dai confini), DE (distanze dagli edifici): si applicano le disposizioni contenute nell'art. 3 di queste NTA
6. Superfici da destinare a parcheggio privato di pertinenza dell'insediamento: le superfici minime stabilite dalla L. 122/89 e comunque in misura non inferiore ai seguenti quantitativi: 1,00 mq. ogni 3,00 mq. di Su
7. Superficie da destinare a servizi pubblici: quella stabilita dall'art, 21 della LR 56/77m.i., con le modalità stabilite dal regolamento comunale degli oneri afferenti al rilascio delle concessioni

Il conteggio della superficie degli spazi per parcheggio vanno effettuati nel modo stabilito dall'art. 54 delle NTA della prima revisione generale del PRG.

Ulteriori prescrizioni

L'attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali al nuovo insediamento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere:

1. Sistemazione della viabilità esterna all'area consistente nell'adeguamento delle sezioni stradali di via Rosselli e Via Romita e nella costruzione di rotatorie con diritto di precedenza per che vi transita, di idonee forme e dimensioni e raccordate alla restante viabilità comunale, negli incroci di Corso Bagni-via Rosselli, via Rosselli-via-Sottargine-via Romita e via Romita-via Salvatori
2. Rilocalizzazione della scuola materna di via Savonarola in area idonea sotto il profilo idrogeologico, completa dei servizi esteni di pertinenza (giardino attrezzato, adeguato parcheggio al servizio degli utenti, ecc.)
3. Costruzione, sull'area messa a disposizione dal Comune ad avvenuta rilocalizzzione dell'edificio scolastico di cui al precedente punto 2, di mq. 12.300 di parcheggio in apposita struttura multipiano, nel rispetto delle prescrizioni costruttive indicate dall'Amministrazione stessa. Il parcheggio pubblico dovrà essere costruito a ridosso del muro di contenimento di Corso Bagni. La soletta di copertura, a quota di Corso Bagni, dovrà essere sistemata a verde per realizzare un belvedere sulla valle del fiume Bormida e per posizionare la sede di una fermata della linea urbana di autobus navetta di collegamento con il centro cittadino
4. Costruzione di un piano sopraelevato di parcheggi, mediante idonee strutture in elevazione, esteso all'intera superficie dell'area già coperta dal parcheggio di via Malacarne. Il nuovo piano di parcheggio dovrà essere realizzato con caratteristiche architettoniche e funzionali coerenti con la parte sottostante già esistente e perciò distribuito su due piani sfalsati
5. Il primo ed il secondo piano fuori terra, con riferimento alla quota di corso Bagni, della palazzina liberty devono essere restaurati e dismessi gratuitamente in proprietà alla città di Acqui Terme per la realizzazione di un centro di informazione turistica e di uno spazio espositivo legato al vetro ed alle attività produttive acquesi , o per altra attività pubblica di interesse comune.
6. Tutti gli interventi edilizi riguardanti l'intera area dovranno essere eseguiti prevedendo soluzioni architettoniche ed urbanistiche coerenti con le tradizioni e la storia di Acqui Terme. Per quanto concerne le finiture esterne, riguardanti sia le opere private che quelle pubbliche, dovranno essere utilizzati materiali di pregio (pietre naturali, cotto, legno, ecc.), coerenti con le soluzioni architettoniche adottate.

Le opere di cui ai punti 2, 3, 4 e 5 devono essere realizzate e dismesse in proprietà al Comune anche in eccedenza rispetto agli standard urbanistici strettamente correlati al carico urbanistico determinato dagli insediamenti previsti dal PEC:

<u>Area di via Cassarogna sede dello stabilimento industriale GRATTAROLA – CERIANI & C. S.p.a.</u>

La classificazione D/I è attribuita all'area di via Cassarogna, sede dello stabilimento industriale GRATTAROLA – CERIANI & C. S.p.A., in forma temporanea. Tale classificazione decadrà, con il conseguente ripristino della precedente destinazione D/CL, nel caso in cui decorsi 5 anni dalla data di approvazione della variante parziale di cui alla Deliberazione CC n. 15 del 5/4/2004 la Società stessa non abbia potuto rilocalizzare il proprio impianto industriale. In caso di cessazione dell'attività si applicano le disposizioni del 4° comma del presente articolo.

Qualora l'attività industriale venga rilocalizzata in altra area situata nell'acquese, ossia nel territorio di uno qualsiasi dei comuni che fecero parte della disciolta U.S.S.L. n. 75, il sedime dismesso potrà essere riutilizzato con le modalità di seguito stabilite. In tal caso il suo riuso avverrà attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica attuato mediante SUE, formato e convenzionato ai sensi dell'art. 53 della LR 56/77.

In caso di ristrutturazione urbanistica, al comparto interessato si applicano le seguenti prescrizioni:
Destinazioni ammesse:
- Residenziale
- Commerciale, limitatamente alle seguenti sottocategorie:
  - Commercio all'ingrosso: senza limitazioni,
  - Pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, ecc.)
  - Artigianato ed attività terziarie destinate al servizio della persona (laboratori medici e dentistici, saloni di bellezza, parrucchieri, massoterapisti, laboratori radiologici, impianti ospedalieri privati non convenzionati con il sistema sanitario pubblico e non connessi all'attività termale, ecc.),
  - Attività ricreative, culturali, per lo svago, le manifestazioni e riunioni, ecc. private non costituenti pubblico servizio(palestre, piscine, impianti sportivi, sale da ballo, circoli privati, sale cinematografiche, sale per mostre, convegni, riunioni, ecc.),
- Direzionale,
- Turistico ricettiva,
- Per servizi.

Interventi ammessi:
- ristrutturazione urbanistica.

Parametri:

- Superficie territoriale (St): mq. 25000,
- Indice di utilizzazione territoriale: 0,30 mq/mq,
- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq,
- Rapporto massimo di copertura: 50% della superficie fondiaria,
- Altezza massima degli edifici: ml. 13,50.

In deroga agli indici sopra indicati è consentito il mantenimento della Su esistente.
In ogni caso la Su massima realizzabile con destinazione residenziale è stabilita nella misura di mq. 6000.
Per quanto non espressamente stabilito in questo articolo si applicano le disposizioni del titolo II di queste NTA.

ART. 50 bis Aree di trasformazione urbana.

Sono aree di trasformazione urbana le aree destinate a funzioni miste e a servizio pubblico o di uso pubblico. Esse sono contrassegnate da apposito simbolo sulla cartografia di PRG.

L'attuazione degli interventi avviene con la procedura dello strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

Le aree sono contraddistinte in ambiti. Ulteriormente articolate in comparti, là dove previsti.

Destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse sono precisate nelle schede normative relative ad ogni ambito.

Interventi ammessi

1. nuova costruzione
2. demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

Per gli edifici che il piano riconferma:

3. manutenzione straordinaria
4. restauro e risanamento conservativo
5. ristrutturazione edilizia
6. mutamento della destinazione d'uso

Parametri urbanistici e modalità attuative mq. Su/mq. St

Viene definita utilizzazione edificatoria territoriale - Sut, il prodotto tra l'indice di utilizzazione territoriale e la superficie dell'ambito o parte di esso a cui viene applicato tale indice, così come precisato nella scheda normativa.

Per la verifica delle utilizzazioni edificatorie valgono le stesse prescrizioni riportate alla voce: "Superficie utile – Su

La superficie utile (Su) necessaria per la realizzazione di servizi (art. 21 LR 56/77) non è da computare entro la utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito.

Per ogni ambito l'attività edificatoria può essere articolata e attuata per comparti edilizi.

La delimitazione di ciascun comparto e il loro numero potranno essere modificati con apposito atto dell'Amministrazione per comprovate opportunità operative senza che ciò comporti variante al PRG, purché le finalità del piano vengano salvaguardate e non muti la perimetrazione dell'ambito.

Considerato che gli interventi previsti richiedono il coordinamento tra operatori pubblici e privati, per la realizzazione delle opere, i permessi edilizi sono subordinate alla stipula di convenzione all'interno dello strumento urbanistico esecutivo o ex art. 49 5° comma della LR 56/77.

Tali convenzioni disciplinano la cessione gratuita alla città delle aree destinate a sedi viarie e a servizi nel relativo comparto, o l'assoggettamento ad uso pubblico delle stesse e la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o la monetizzazione delle stesse.

Nella scheda allegata alle presenti norme vengono precisate l'indice di utilizzazione edificatoria, la Su max distinta per destinazioni d'uso ammesse e quantità minime di aree da cedere per la realizzazione dei servizi oltre eventuali prescrizioni.

La richiesta dei permessi edilizi per la realizzazione degli interventi deve essere corredata da una relazione geotecnica che faccia esplicito riferimento alle eventuali prescrizioni di carattere geologico contenute nella "Relazione geologico – tecnica " allegata al PRG.

Parametri edilizi

I parametri edilizi sono precisati nella scheda normativa riferita all'ambito.

Classificazione dell'area

Le aree di trasformazione urbana sono considerate di cat. C secondo il DM 2/4/68, di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 13 della LR 56/77 e di recupero ai sensi della L. 457/78.

SCHEDE NORMATIVE (allegate all'articolo 50 bis)

Scheda n. 1: Ambito "Area ferroviaria di via Alessandria e di via Palestro"

Superficie territoriale dell'ambito: mq. 6205

Indice territoriale massimo: 1,2 mq.Su/mq.St

Su max.: mq..7.512

Destinazioni ammesse: terziario - direzionale pubblico e privato, commerciale, turistico ricettivo

La superficie da attribuire a ciascuna destinazione sarà definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Totale fabbisogno minimo di aree a servizi: mq. 6009 di cui il 50% da dismettere o da asservire all'uso pubblico

L'ambito 1 è articolato in due comparti:

Comparto 1. in adiacenza alla stazione ferroviaria e alla stazione autolinee

Superficie territoriale del comparto: mq. 957

Su max: mq. 3000.

Destinazioni ammesse: terziario - direzionale pubblico e privato, commerciale

La superficie da attribuire a ciascuna destinazione sarà definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Totale fabbisogno aree a servizi: min. mq. 2.400 di cui il 50% da dismettere o da asservire all'uso pubblico.

Il soddisfacimento delle aree a standard avviene nell'adiacente parcheggio, su area ferroviaria, in prossimità del Movicentro. Le aree a standard possono essere realizzate anche in anticipo rispetto agli interventi di trasformazione all'interno del comparto 1

L'altezza massima degli edifici, ponendo la quota "0" alla quota di via Alessandria, in prossimità di Piazza della Stazione, non può superare i piani n.3 e deve essere valutata in relazione all'altezza dell'edificio che riquinta la Piazza della Stazione lungo il lato ovest. E' consentita la realizzazione, relativamente la facciata prospettante la piazza della Stazione. di un timpano o/e padiglione, in analogia ad analogo presente nell'edificio prospettante il lato ovest della piazza e l'utilizzo del piano sottotetto.

Distanza da confini privati da definirsi in sede di strumento esecutivo.

La trasformazione deve riconfermare il filo edilizio del muro attualmente esistente su via Alessandria.

Prima dell'attivazione della trasformazione è consentita la realizzazione di pensiline e/o collegamenti tra la Stazione ferroviaria e i fabbricati destinati ad ospitare le attività del vicino Movicentro.

Comparto 2: in adiacenza alle aree ferroviarie e prospettante via Marenco

Superficie territoriale del comparto: mq. 5.250

Su max.: mq. 4.512

Destinazioni ammesse: terziario - direzionale pubblico e privato, commerciale, turistico ricettivo

La superficie da attribuire a ciascuna destinazione sarà definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Totale fabbisogno minimo aree a servizi: mq. 3.609 di cui il 50% da dismettere o da asservire all'uso pubblico

L'altezza massima degli edifici, ponendo la quota "0" alla quota di via Palestro, non può superare m 14,50: piani n.4.

Distanza da confini privati da definirsi in sede di strumento esecutivo

La trasformazione deve riconfermare il filo edilizio su via Palestro dell'edificio dell'attuale "dormitorio".

Il collegamento tra i due comparti deve avvenire attraverso la realizzazione di una passerella aerea, sopra i binari e le aree ferroviarie.

Il posizionamento della passerella non è vincolante e può essere modificato in fase esecutiva senza che questo costituisca variante al PRG.

ART. 51 Aree destinate ad attività produttiva site in zona di pericolo (D/P).

Sono classificati in questa categoria gli insediamenti produttivi esistenti siti in zone individuate da questo PRG quali zone esondabili o franose ovvero non idonee dal punto di vista dei collegamenti viari.
In tali aree sono consentiti gli interventi necessari alla sussistenza delle attività in corso di svolgimento, quali:

1. mantenimento della destinazione d'uso;
2. manutenzione ordinaria e straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia di tipo A (leggera);
5. adeguamento igienico dei fabbricati e adeguamento tecnico degli impianti.

Non è in alcun caso ammesso il cambio della destinazione d'uso, sia funzionale sia attuato mediante opere.

Ogni intervento dovrà essere corredato da un'accurata relazione tecnica e/o geologica che descriva la concreta e reali situazione di pericolo e le caratteristiche dell'intervento di adeguamento che deve essere finalizzato alla soluzione degli elementi che non garantiscono il buon uso del suolo.
In particolare:

1. per gli insediamenti che sorgono in zona esondabile il progetto dovrà prevedere sistemazioni del terreno volte a limitare gli effetti di pericolo che si manifesterebbero nei casi di esondazione;
2. per gli insediamenti che sorgono in zona franosa il progetto dovrà prevedere interventi di consolidamento e di drenaggio del terreno e della parte edificata ;
3. per gli insediamenti che sorgono in zona pericolosa dal punto di vista dei collegamenti viari il progetto dovrà prevedere interventi di ottimizzazione del flusso di traffico nei pressi dell'immobile;
4. per l'area situata in Reg. Martinetti (comparto soggetto alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo) dovrà essere attentamente studiata la viabilità interna nonché il suo collegamento con la S.S. nr. 30 che dovrà essere realizzato mediante un unico innesto dotato di corsie di accelerazione e decelerazione e di idonee aiuole spartitraffico. Tale studio farà parte dello SUE riguardante il comparto interessato.

Si richiamano, per quanto concerne gli insediamenti situati nelle zone di pericolo indicate nei punti 1 e 2, le disposizioni contenute nell'Art. 21.

In queste aree non idonee, in caso di trasferimento in altro luogo dell'immobile attualmente esistente, l'area sarà inedificabile.

All'entrata in vigore del presente PRG il Comune potrà emettere ordinanza al fine di eliminare gli elementi di pericolosità provocati dalla collocazione dagli edifici oggetto di questo articolo, imponendo interventi di risanamento, arginatura e/o risistemazione del terreno. In caso di accertata impossibilità di eliminazione delle condizioni di pericolo il Comune potrà ordinare il trasferimento dell'insediamento in area più idonea.

CAPITOLO 6°
AREE PER ATTIVITÀ' AGRICOLE

ART. 52 Aree per attività agricole (E)

Sono le aree destinate prevalentemente allo svolgimento dell'attività agricole e delle attività ad essa connesse.
Prescrizioni di carattere generale
Per tutti gli interventi qui di seguito elencati - anche per quelli strettamente connessi all'attività agricola - si dovrà garantire un buon inserimento all'interno dell'ambiente circostante .
Per ogni intervento dovrà essere assicurato il rispetto di quanto espresso alla "Parte II - CAPITOLO2° - "PRESCRIZIONI ARCHITETTONICHE E COSTRUTTIVE" di queste NTA.
Categorie di interventi ammessi:
Gli interventi in zona agricola sono distinti in :
A. Nuove edificazioni a scopo residenziale e per la realizzazione di fabbricati produttivi agricoli
B. Interventi su edifici esistenti aventi destinazione d'uso agricola, sia residenziale che produttiva
C. Attività diverse dall'attività agricola site in zona E
D. Realizzazione di piccoli fabbricati per il ricovero di attrezzi agricoli
E. Unità abitative di minime dimensioni
F. Riuso di edifici esistenti, a scopo turistico - ricettivo
G. Scuderie a carattere amatoriale
H. Allevamenti di tipo industriale
I. Area di Reg. Barbato destinata alla rilocalizzazione della cantina sociale "Viticoltori dell'Acquese"
J. Attività commerciali, artigianali o industriali connesse direttamente al lavoro agricolo
K. Disciplina dell'agriturismo
L. Edifici classificati E1, E2, E3 nella Tav. n. 13

Distanze dalle strade (DS), dai confini (DC) e dagli edifici (DE) da applicare in tutti gli interventi edilizi in zona agricola:
Tutti gli interventi edilizi eseguiti in zona agricola, qualunque sia la destinazione d'uso del fabbricato di nuova costruzione, od esistente si cui si interviene, dovranno essere effettuati nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- DS: Si applicano le disposizioni dell'ART. 6.
- DC:
  a) Per gli edifici con destinazione residenziale, o ad essa equiparabile: ml. 5.00 derogabile in caso di accordo con il confinante o nel caso preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza;
  b) per gli edifici destinati ad attività produttiva, agricola o non agricola, ml. 10.00, salvo distanze maggiori motivatamente imposte dal Comune allo scopo di evitare molestie agli edifici limitrofi. La distanza minima è derogabile in caso di accordo con il confinante o nel caso preesista parete alla quale sia possibile costruire in aderenza. Tale facoltà è preclusa qualora la parete suddetta appartenga a fabbricato residenziale;
- DE:
  a) Per gli edifici aventi destinazione residenziale o ad essa equiparabile: ml. 10.00 riducibili a ml. 0.00, qualora sia intercorso accordo con il confinante o qualora preesista, sul confine, parete di edificio esistente avente anch'esso destinazione residenziale o ad essa equiparabile, al quale sia possibile costruire in aderenza.
  b) Per gli edifici destinati ad attività produttiva, agricola o non agricola, ml. 10.00 da edifici aventi la stessa destinazione e ml. 20.00 da altri edifici aventi destinazione residenziale o ad essa equiparabile. Non è ammessa la costruzione in aderenza a pareti di edifici preesistenti sul confine salvo che si tratti di edifici in cui si svolge lo stesso tipo di attività prevista per quello per cui si chiede la concessione.

Capo A. Nuove edificazioni a scopo residenziale e per la realizzazione di fabbricati produttivi agricoli:
Nuove edificazioni a scopo residenziale:
Le concessioni per nuove edificazioni di residenze rurali sono rilasciate:
a) agli imprenditori agricoli (Art. 25 comma 3 punto a, L. 56/77)
b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo)
c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978, n. 63 e s.m.i, titolari di terreni agricoli con colture in atto corrispondenti ad almeno 120 giornate lavorative (Assessorato Agricoltura e Foreste - Regolamento CEE 2328/91 - Tabelle Piano di Miglioramento - 1995 - Tabella "A": Giornate lavorative convenzionate ad ettaro o a capo di bestiame). Le caratteristiche dimostranti l'effettiva attività dell'azienda agricola dovranno essere descritte dal richiedente unitamente alla richiesta di concessione. Qualora il richiedente non abbia in atto un'attività agricola al momento della richiesta di concessione, ma intenda impiantare un'attività agricola ex novo, dovrà - attraverso la stipula dell'atto previsto dell'art. 25 della L.R. 56/77 - impegnarsi a dimostrare l'effettiva realizzazione dell'attività agricola entro due anni dal momento del rilascio della concessione. L'atto di impegno stabilirà l'importo dell'ammenda da applicare in caso contrario. Tale ammenda sarà pari al doppio del valore venale delle opere realizzate quantificato con le modalità previste dal 2° comma dall'Art. 9 della Legge 28/2/1985 n. 47.

Parametri da applicare nelle nuove edificazioni a scopo residenziale:

Indici di utilizzazione fondiaria:
per le abitazioni nelle aree agricole non si possono superare i limiti di densità fondiaria stabiliti dall'art. 25, comma 12 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e qui di seguito richiamati e convertiti in indici di Utilizzazione Fondiaria:

a) su terreni a colture protette in serre fisse: 0,0200 mq/mq;
b) su terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,0165 mq/mq;
c) su terreni a colture legnose specializzate: 0,0100 mq/mq;
d) su terreni a seminativo ed a prato: 0,0065 mq/mq;
e) e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole:0,0035mq/mq. . Le superfici boscate possono essere conteggiate, per gli indici di utilizzazione fondiaria, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
f) f) terreni a pascolo e prato - pascolo di aziende silvo - pastorali: 0.00035 mq/mq. Le superfici a pascolo possono essere conteggiate, per gli indici di Utilizzazione Fondiaria, in misura non superiore a 50 ettari per azienda.

In ogni caso la cubatura destinata a "residenza al servizio dell'azienda agricola" non potrà superare il limite di complessivi mc. 1.500.

Ai fini del computo degli indici di utilizzazione fondiaria, ove essa è richiesta per l'edificazione a scopi residenziali, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui (ovvero siti sul territorio di Comuni limitrofi) a quello su cui sorgerà l'immobile, entro la distanza dal centro aziendale di Km 10 in linea d'aria.

Altezza massima: ml. 9,50

Rapporto massimo di copertura: l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 5% con riferimento all'appezzamento non interrotto di terreno, facente parte dell'azienda, sul quale viene edificata la residenza agricola. Detto appezzamento di terreno, inoltre, dovrà rappresentare almeno il 20% della superficie aziendale asservita alla nuova costruzione ed avere una superficie non inferiore a mq. 5.000.

Nuove edificazioni per la realizzazione di fabbricati produttivi agricoli:

Le concessioni per nuove realizzazioni di fabbricati produttivi agricoli sono rilasciate agli stessi soggetti ai quali possono essere rilasciate le concessioni per le nuove costruzioni a scopo residenziale.

Parametri da applicare nelle nuove edificazioni per la realizzazione di fabbricati produttivi agricoli:

Indici di utilizzazione fondiaria

I fabbricati a servizio della attività agricola non sono conteggiati nel computo della superficie utile (come chiaramente descritto al comma 16 dell'art. 25 della L.R. 56/77).

Si applicherà unicamente il parametro del rapporto di copertura, senza tenere conto di quello relativo ai fabbricati residenziali.

Rapporto massimo di copertura: 20% della superficie aziendale. Sono ammesse deroghe per documentate esigenze tecniche produttive. Non concorrono nel conteggio della superficie coperta le serre, sia stagionali che permanenti.

Altezza massima: ml 7,50. Sono ammesse altezze superiori per documentate esigenze tecniche produttive.

Prescrizioni particolari per alcuni tipi di costruzione:

Stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri avicoli, concimaie, etc. dovranno essere collocati ad almeno 25 ml di distanza dall'abitazione del richiedente ed ad almeno 150 ml dalle altre abitazioni. Quando l'intervento edilizio interessi aree limitrofe a zone classificate di tipo A, B, C e ad insediamenti di tipo alberghiero le costruzioni di cui sopra dovranno essere realizzate ad almeno 150 metri dai confini delle suddette zone od insediamenti.

Quando l'insediamento edilizio interessi aree limitrofe a zone classificate di tipo D e T, le costruzioni sopra indicate dovranno essere realizzate ad una distanza dal confine delle suddette sone: di ml. 150, per le porcilaie, di ml. 100 per le concimaie e di ml. 50 per le stalle.

Si specifica che per la collocazione di scuderie di carattere amatoriale (destinate quindi al ricovero di un numero massimo di due capi) , le normative di carattere igienico e la distanza da confine , dovranno, essere valutate in ogni singolo caso dagli Uffici competenti dell'ASL, non rientrando nella categoria sopra elencata di 'stalle'. Le scuderie di carattere amatoriale, potranno essere collocate - tanto nel caso di nuova edificazione, quanto nel caso di riutilizzo di un fabbricato esistente - esclusivamente in zone di tipo E, avendo cura di mantenere una distanza minima di ml 50 dalle vicine costruzioni a destinazione abitativa. Tale distanza minima potrà essere aumentata in conformità alle disposizioni eventualmente fornite dall'A.S.L.

Il rilascio della concessione per *nuove edificazioni a scopo residenziale* e per la *realizzazione di fabbricati produttivi agricoli*, sopra descritti, è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno, sottoscritto ai sensi dell'ART. 25 - comma 7° - L.R. 56/77, dall'avente diritto che preveda:

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

L'atto deve essere trascritto a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare prima della presentazione della domanda di abitabilità. Copia di detto atto, completo della relativa nota di trascrizione, deve essere allegato alla domanda di abitabilità a pena di improcedibilità della stessa.

La sanzione di cui al punto d), da applicare in caso di violazione dell'impegno di cui al punto a) non potrà essere di importo inferiore al doppio del valore venale del fabbricato di nuova costruzione del quale si è illecitamente modificata la destinazione d'uso.

Capo B. Interventi su edifici esistenti aventi destinazione d'uso agricola, sia residenziale sia produttiva

Gli interventi che interessano edifici esistenti in zona di tipo E sono rivolti, ove possibile, alla valorizzazione delle caratteristiche architettoniche originarie dell'edificio, ai suoi rapporti con l'ambiente circostante e con l'attività lavorativa tipica della zona.

Nei fabbricati e negli edifici già esistenti in area agricola al momento della richiesta di concessione è consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito solo nei seguenti casi:

a) da altra destinazione (per esempio da destinazione esclusivamente abitativa o di pertinenza di essa) alla destinazione d'uso agricola e/o agrituristica, limitatamente ai soggetti titolari del diritto di costruire in zona agricola;
b) da destinazione d'uso agricola (compresi i fabbricati produttivi agricoli) a destinazione residenziale, ovvero da destinazione residenziale connessa alla conduzione agricola a destinazione residenziale non avente nessun legame con il lavoro agricolo, a chiunque ne richieda regolare concessione

Interventi edilizi ammessi in zona agricola in casi di recupero di edifici esistenti se richiesti da chi conduca attività agricola:

Fermo restando che - all'interno delle aree di tipo E - ogni intervento deve essere principalmente finalizzato all'utilizzo della superficie utile esistente e delle caratteristiche architettoniche tradizionali, sono consentiti interventi di:

1. Manutenzione ordinaria.
2. Manutenzione straordinaria.
3. Restauro e risanamento conservativo.
4. Ristrutturazione edilizia di tipo a (leggera) comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali ovvero di nuovi spazi al servizio dell'attività agricola.
5. Ristrutturazione edilizia di tipo B (pesante), realizzabile anche mediante demolizione e ricostruzione.
6. Adeguamento delle altezze utili interne, in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione. Tale intervento sarà finalizzato al raggiungimento:
   - nel caso di solai piani, di un'altezza minima di ml. 2.70 per i locali abitabili e di ml. 2.40 per i locali destinati a servizi igienici;
   - nel caso di solai mansardati, di un'altezza minima di ml. 1.80 e di un'altezza media di ml. 2.40 sia per i locali abitabili che per i locali destinati a servizi igienici, ferma restando comunque la possibilità di utilizzare i sottotetti ai sensi della Legge Regionale n. 21/98.
7. Recupero integrale delle superfici utili esistenti inutilizzate (siano esse parti residenziali o parti rustiche).
8. Demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino, nel tessuto urbanistico e architettonico, elemento di interesse documentario.
9. Demolizione (ove non sia possibile il ripristino) di parti di fabbrica fortemente lesionate dal punto di vista strutturale, rappresentanti fattori di pericolo.
10. Ampliamenti, ottenibili anche mediante sopralzo, finalizzati al miglioramento delle condizioni abitative esistenti, fino al limite consentito. Gli interventi di ampliamento non dovranno alterare l'immagine originaria dell'edificio. Gli interventi di sopralzo dovranno essere contenuti entro il limite massimo di cm 80 sia per quanto riguarda il filo di gronda che per quanto riguarda il filo del colmo. Non sono ammessi interventi di sopralzo che modifichino il disegno geometrico originario del tetto. Gli interventi di sopralzo non dovranno alterare le condizioni di allineamento di un edificio o di più edifici che rappresentino visibilmente un corpo unico. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni previste dal Codice Civile.
    Gli spazi 'sottotetto' saranno ritenuti abitabili solo nel caso del raggiungimento delle altezze minime previste dalla L.R. 21/98.
    L'inclinazione del tetto dovrà essere coerente con la tipologia della copertura esistente prima del sopralzo, fermo restando che se detta tipologia non è a sua volta coerente con i sistemi costruttivi tradizionali dovrà essere modificata ed adeguata a questi.
11. Ampliamenti, ottenibili anche mediante sopralzo, finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo degli spazi destinati alla conduzione dell'attività agricola, nell'ambito di complessi edilizi facenti parte di una azienda agricola in attività . L'altezza massima dell'edificio a destinazione agricola non potrà superare i ml. 7,50. Sono ammesse deroghe per i volumi tecnici (silos, torrette per coclee o macchinari, etc.) ed anche per fabbricati che debbano ospitare elementi tecnici (macchinari o altro).
    Nell'ambito di complessi edilizi facenti parte di una azienda agricola in attività non sono previsti indici di utilizzazione fondiaria. La superficie coperta non dovrà comunque superare il rapporto di 1/3 calcolato sulla superficie di pertinenza del complesso edilizio in oggetto. Non si conteggiano nelle superficie coperta le serre sia stagionali che fisse.
12. Nuova costruzione di "bassi fabbricati" (vedi Art. 2) ad uso autorimessa nella misura minima di un mq ogni 10 mc di costruzione (L. 122/89) con un minimo, comunque consentito, di 50 mq. per ogni unità abitativa.

Per quanto riguarda le unità abitative di minime dimensioni si rimanda al capo F di questo articolo.

Tutti gli interventi di cui sopra sono ammessi unicamente nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio in oggetto e degli edifici circostanti, sempre che questi presentino le caratteristiche tipologiche costruttive tradizionali, in caso contrario, in occasione di ogni intervento edilizio le opere eseguite dovranno essere impostate in modo tale da recuperarli.

Interventi edilizi ammessi in zona agricola in casi di recupero di edifici esistenti se richiesti da chi non conduca attività agricola:

Fermo restando che - all'interno delle aree di tipo E - ogni intervento deve essere principalmente finalizzato all'utilizzo della superficie utile esistente e delle caratteristiche architettoniche tradizionali, sono consentiti interventi di:

1. Manutenzione ordinaria.

2. Manutenzione straordinaria.
3. Restauro e risanamento conservativo.
4. Ristrutturazione edilizia comprendente la realizzazione di nuove unità immobiliari.
5. Ristrutturazione edilizia di tipo B (pesante).
6. Demolizione e ricostruzione.
7. Adeguamento delle altezze utili interne, in spazi aventi destinazione abitativa già prima della richiesta di concessione. Tale intervento sarà finalizzato al raggiungimento:
   - nel caso di solai piani, di un'altezza minima di ml 2.70 per i locali abitabili e di ml 2.40 per i locali destinati a servizi igienici;
   - nel caso di solai mansardati, di un'altezza minima di ml 1.80 e di un'altezza media di ml 2.40 sia per i locali abitabili che per i locali destinati a servizi igienici. Ferma restando comunque la possibilità di utilizzare i sottotetti ai sensi della Legge Regionale n. 21/98.
8. Recupero integrale delle superfici utili esistenti inutilizzate (siano esse parti residenziali o parti rustiche).
9. Demolizione delle superfetazioni e delle parti di fabbrica che non rappresentino, nel tessuto urbanistico e architettonico, elemento di interesse documentario.
10. Demolizione (ove non sia possibile il ripristino) di parti di fabbrica fortemente lesionate dal punto di vista strutturale, rappresentanti fattori di pericolo.
11. Ampliamenti, contenuti antro il limite massimo di mq. 50 di Su per ogni singolo edificio, necessari per il miglioramento funzionale delle abitazioni, sia quelle esistenti sia quelle ottenute con il cambio di destinazione d'uso e di ricupero previste dal presente articolo. L'ampliamento sarà concedibile una sola volta purché la Su residenziale complessiva ottenuta con l'ampliamento, riferita all'intero edificio, non superi il limite massimo di mq. 200.
12. rilocalizzazione di fabbricati, finalizzata a riposizionare edifici situati in zone non idonee sotto il profilo idrogeologico (aree franose, esondabili, fortemente acclivi, ecc.), igieniche o comunque in posizione tale da risultare difficilmente raggiungibili dalle reti dei principali servizi primari, fermo restando che la rilocalizzazione potrà avvenire esclusivamente nell'ambito dello stesso appezzamento di terreno.
13. Nuova costruzione di "bassi fabbricati" (vedi Art. 2) ad uso autorimessa nella misura minima di un mq ogni 10 mc di costruzione (L. 122/89) con un minimo, comunque consentito, di 50 mq. per ogni unità abitativa.

Per quanto riguarda le unità abitative di minime dimensioni si rimanda al capo F di questo articolo.

LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DI TUTTI GLI INTERVENTI DA REALIZZARE IN ZONA "E" DOVRANNO ESSERE RIGOROSAMENTE COERENTI CON LA TIPOLOGIA ORIGINARIA DEI FABBRICATI AGRICOLI DEL TERRITORIO DI ACQUI TERME, IN CONFORMITÀ A QUANTO PRESCRITTO NELLA PARTE II - CAPITOLO 2° - PRESCRIZIONI ARCHITETTONICHE E COSTRUTTIVE"

Capo C. Attività diverse da quella agricola e dalla residenza site in zona E

Qualora esistano in zona agricola attività produttive, artigianali o industriali, commerciali, turistico-ricettive o direzionali che non siano individuate in zona propria nella cartografia, si applicheranno le prescrizioni previste per le aree di tipo D/I (si veda il relativo articolo delle presenti NTA), è inoltre consentito l'ampliamento di dette attività, ad esclusione di quelle commerciali, in misura non superiore al 20% dell'esistente con un massimo di 200 mq. purché l'area coperta non superi il 50% di quella di proprietà, pertinente al fabbricato. L'ampliamento dovrà essere finalizzato a consentire il mantenimento in essere dell'attività, la conservazione degli edifici esistenti ed il loro adeguamento funzionale.

Per quanto riguarda le attività commerciali si richiama il dettato dell'art. 15 della dcr 563-13414/99, comma 2, che consente le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico unicamente nelle zone di insediamento commerciale , così come definite nella normativa regionale e nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del D.Lgs. 114/98 (Riforma della disciplina relativa al commercio a norma dell'art. 4, 4° comma, della Legge 59/97), dalla Legge Regionale 28/99 (disciplina sviluppo e incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114/98) e della deliberazione CR 563-13414/99 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 114/98).

Nel caso si tratti di attività turistico ricettiva o di attività ad essa funzionale (bar, ristoranti, ecc.), l'ampliamento potrà essere autorizzato in deroga ai suddetti limiti purché l'intervento sia preceduto da convenzionamento con il Comune per stabilire le modalità di esecuzione e di gestione dell'attività e sempre che l'ampliamento stesso sia riconosciuto idoneo, dal Comune, per soddisfare interessi di carattere generale, di natura socio economica. La convenzione dovrà anche disciplinare il riuso o la demolizione delle parti ampliate in deroga ai suddetti limiti, in caso di cessazione dell'attività

La concessione potrà essere rilasciata una sola volta nell'ambito della validità di questo PRG.

All'entrata in vigore del presente PRGC il Sindaco potrà emettere ordinanza al fine di eliminare gli elementi estetici deturpanti provocati dagli edifici oggetto di questo articolo, imponendo interventi di piantumazione ovvero di restauro e abbellimento dell'aspetto architettonico esterno dell'immobile interessato.

In caso di cessazione dell'attività od in caso di rilocalizzazione della stessa in zona propria, l'edificio potrà essere riutilizzato sia quale residenza, agricola o non connessa all'attività agricola, sia quale impianto produttivo agricolo. Potrà anche essere riutilizzato per attività turistico ricettiva con le stesse modalità previste dal successivo capo G.

Detto riuso potrà avvenire o in assenza di opere edilizie (funzionale) oppure esclusivamente a seguito di interventi edilizi contenuti entro il limite della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo o

della ristrutturazione edilizia di tipo A (leggera). Sono altresì consentiti, in caso di riuso, modesti ampliamenti non eccedenti il 20% della SU esistente per consentire l'adeguamento igienico sanitario ed impiantistico del fabbricato.
Qualora la struttura edilizia non sia riutilizzabile senza la realizzazione di interventi che vadano oltre i limiti di cui al comma precedente, la stessa dovrà essere demolita ripristinando il sedime all'originale uso agricolo, rimuovendo completamente e trasferendo in idonea discarica il materiale di risulta.

Capo D. Realizzazione di piccoli fabbricati per il ricovero di attrezzi agricoli

Nelle zone di tipo E è consentita la realizzazione di piccoli fabbricati destinati al ricovero di mezzi e attrezzi agricoli. Tali fabbricati potranno avere una superficie utile tamponata massima di mq 30 ed una superficie coperta massima di mq. 50, un'altezza di ml 2,5 misurata dal piano di campagna al filo di gronda e di ml 4,00 dal piano di campagna al colmo del tetto oltre ad eventuali sottostanti locali interrati di superficie utile non superiore a quella coperta.
Per questo tipo di fabbricati - la cui concessione, subordinata ad atto di impegno a mantenere agricola la destinazione del fabbricato, sarà rilasciata al proprietario del terreno qualsiasi sia la sua attività e l'estensione della proprietà - verrà rilasciata agibilità anche qualora non esistano allacciamenti alle reti infrastrutturali. Tale intervento può essere realizzato una sola volta. Il richiedente, dietro sua dichiarazione asseverata, dovrà documentare il fatto di non avere mai richiesto concessione per la realizzazione di tale intervento.
Le caratteristiche architettoniche di questo tipo di fabbricati dovranno rigorosamente essere le seguenti:
copertura in coppi con orditura in legno alla triestina od in lose di pietra locale, finitura esterna in mattoni vecchi a vista od in pietra locale a vista o con muratura intonacata e tinteggiata con colori, tecniche e materiali tradizionali. I serramenti dovranno essere di legno.
I fabbricati realizzati in attuazione della presente disposizione non potranno, anche qualora divengano inutilizzati, essere oggetto del ricupero previsto al punto 8 del precedente capo B del punto avente per titolo "Interventi ammessi in zona agricola in caso di ricupero di edifici esistenti se richiesti da chi non conduca attività agricola".

Capo E . Unità abitative di minime dimensioni

Per le unità abitative esistenti tipiche dell'ambiente preappenninico, costituite da due locali sovrapposti, siti in zone isolate, che abbiano - nelle condizioni dello stato di fatto - una superficie utile a destinazione residenziale insufficiente per garantire agevoli condizioni di utilizzo, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di una superficie utile massima di 95 mq.
Nell'ambito di tali unità, date le loro significative caratteristiche tipologiche, è prescritta la conservazione dell'immagine originaria. ' escluso quindi l'utilizzo di soluzioni architettoniche, di tecnologie e di materiali di finitura non coerenti con l'edificio originario
Le concessioni potranno essere rilasciate una sola volta e potranno avere ad oggetto esclusivamente edifici unifamiliari.

Capo F Riuso edifici esistenti a scopo turistico - ricettivo

Tutti gli edifici esistenti in zona agricola, non più necessari per la conduzione del fondo agricolo o per le altre attività cui erano destinati o facenti parte di aziende che hanno cessato l'attività, potranno essere riutilizzati anche a scopo turistico - ricettivo e termale o ad alla realizzazioni di altri impianti funzionali all'attività turistica (bar, ristoranti, attività culturali, sportive e ricreative aperte al pubblico, ecc.).
Il riuso potrà avvenire anche mediante l'adeguamento del fabbricato realizzabile esclusivamente a seguito di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A (leggera). Sono altresì consentiti, in caso di riuso, ampliamenti non eccedenti il 50% della SU esistente per consentire l'adeguamento igienico sanitario ed impiantistico e funzionale del fabbricato.
Il riuso di cui al presente capo potrà avvenire esclusivamente previo convenzionamento con il Comune finalizzato a disciplinare sia l'intervento edilizio sia le modalità di gestione della futura attività sia i termini temporali minimo e massimo della sua durata. La convenzione dovrà inoltre prevedere le sanzioni da applicare in caso di inadempienza contrattuale od in caso di prematura cessazione dell'attività turistico-ricettiva, compresa l'eventuale demolizione degli ampliamenti che altrimenti non sarebbe stato possibile concedere e non regolarizzabili.

Capo G scuderie a carattere amatoriale

Nelle zone di tipo E è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale e dei relativi accessori ed impianti (circoli ippici, recinti, maneggi anche coperti o chiusi, fienili, silos, locali per ferratura, ecc.).
Quando la realizzazione delle scuderie avviene mediante la costruzione di nuovi edifici, gli indici ed i parametri da applicare sono gli stessi previsti per le costruzioni agricole.
Se la concessione è richiesta da chi non abbia altrimenti titolo per costruire in zona agricola, il rilascio della stessa è subordinato alla stipula di una convenzione che stabilisca le modalità di costruzione e di gestione dell'impianto e che preveda il trasferimento degli stessi all'attività agricola o la riduzione in pristino dell'area interessata, in caso di cessazione dell'attività amatoriale ippica.
Si specifica che per la concessione edilizia per la realizzazione di scuderie dovrà essere preventivamente acquisito il parere degli Uffici competenti dell'USL.

In ogni caso, trattandosi di nuove costruzioni in area agricola, le edificazioni consentite nel presente Capo saranno realizzate con le modalità autorizzative previste dalla legislazione vigente, subordinate alla presentazione di atto d'impegno a mantenere la destinazione per cui la costruzione è stata autorizzata.

Capo H allevamenti di tipo industriale

Sono collocati in zona agricola anche gli allevamenti di tipo industriale ossia quegli allevamenti che non utilizzano prevalentemente mangimi ed altri prodotti provenienti da aziende agricole, di cui essi fanno parte, ma prodotti acquistati da altre aziende agricole o provenienti dall'industria.

La collocazione in zona agricola e resa necessaria della necessità di mantenere, tra tali allevamenti e le altre costruzioni, le distanze indispensabili per evitare le molestie dovute ai cattivi odori, e ad eventuali altre cause connesse con questo tipo di attività.

L'attivazione di allevamenti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune per regolamentare la tipologia delle nuove costruzioni e le modalità di gestione dell'impianto allo scopo di limitare al massimo le molestie alle aree circostanti ed evitare qualsiasi forma di inquinamento.

In caso di cessazione dell'attività i fabbricati potranno essere trasformati in impianti produttivi agricoli oppure, nel caso ciò non risultasse possibile, si dovrà provvedere alla riduzione in pristino dell'area interessata.

Per le nuove costruzioni di edifici destinati ad allevamento industriale si applicano gli stessi parametri previsti per le costruzioni in zona agricola e le disposizioni previste al capo A per strutture analoghe *(Prescrizioni particolari per alcuni tipi di costruzione*).

In ogni caso, trattandosi di nuove costruzioni in area agricola, le edificazioni consentite nel presente Capo saranno realizzate con le modalità autorizzative previste dalla legislazione vigente, subordinate alla presentazione di atto d'impegno a mantenere la destinazione per cui la costruzione è stata autorizzata.

Capo I Area di Reg. Barbato destinata alla rilocalizzazione della cantina sociale "Viticoltori dell'Acquese"

E' individuata in Reg. Barbato un'area agricola destinata alla rilocalizzazione degli impianti produttivi della "Cantina Sociale Viticoltori dell'Acquese" attualmente ubicati all'interno dell'abitato cittadino in Via IV Novembre.

In detta area è prevista la costruzione dei nuovi impianti per la raccolta, la lavorazione, la trasformazione, l'invecchiamento e la commercializzazione delle uve conferite dai soci della Cantina Sociale. E' prevista la costruzione degli edifici destinati ad ospitare gli uffici amministrativi, alloggio di servizio per il personale di custodia per una superficie utile massima di mq. 150, locali destinati a foresteria e a degustazione.

Ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 114/98 è compatibile l'inserimento di uno spaccio interno per la vendita di prodotti a favore dei soli soci in locali non aperti al pubblico, che non abbiano accesso dalla pubblica via.

Per la vendita diretta al pubblico sia dei prodotti della stessa cantina sociale sia di altri prodotti tipici locali, provenienti da aziende agricole della zona, si ammette la destinazione di commercio al dettaglio, come definito dall'art. 24 della DCR 563-13414/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della LR 28/99 e D.Lgs. 114/99 nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del ripetuto D.Lgs. n. 114/98, della LR 28/99 e della DCR 563-13414/99.

Per quanto riguarda la superficie destinata alla commercializzazione dei prodotti, si rimanda ai parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali sopra richiamati.

Gli indici ed i parametri da applicare per le nuove costruzioni sono i seguenti:

- Superficie territoriale mq. 38.000
- area destinata alla viabilità: da definire in sede di progettazione
- area per servizi: 20% superficie territoriale, di cui almeno il 50% destinato a parcheggio
- rapporto massimo di copertura: 50% Superficie fondiaria
- altezza massima degli edifici: ml. 9,50 per le strutture destinate alla residenza del custode, agli uffici amministrativi, alle strutture commerciali ed alla foresteria; non vengono fissate altezze massime per i fabbricati destinati ad ospitare gli impianti produttivi
- distanze: quelle stabilite in via generale dall'Art. 3.

L'intervento edilizio riguardante la suddetta area dovrà avvenire previo convenzionamento con il comune finalizzato anche alla rilocalizzazione degli impianti di Via IV Novembre con le modalità e le procedure previste dall'Art. 53 della L.R. 56/77.

In ogni caso, trattandosi di nuove costruzioni in area agricola, le edificazioni consentite nel presente Capo saranno realizzate con le modalità autorizzative previste dalla legislazione vigente, subordinate alla presentazione di atto d'impegno a mantenere la destinazione per cui la costruzione è stata autorizzata.

Capo J Attività commerciali, artigianali o industriali connesse direttamente al lavoro agricolo

Rientrano in questa tipologia gli impianti per la trasformazione e la commercializzazione di prodotti agricoli (impianti enologici, macelli, mulini, ecc.) gestiti dagli imprenditori agricoli, direttamente od in forma consortile.

I suddetti impianti possono essere collocati in zona agricola, purché le materie prime lavorate ed i prodotti commercializzati provengano esclusivamente da aziende agricole singole od associate (cooperative, consorzi, ecc.).
La realizzazione dei suddetti impianti è subordinata alla formazione di SUE finalizzato a stabilire le opere di urbanizzazione da realizzare, le modalità di approvvigionamento idrico e delle fonti di energia, le modalità di smaltimento dei reflui, dei rifiuti, e delle eventuali emissioni in atmosfera, ecc.. Il convenzionamento urbanistico dovrà inoltre disciplinare le modalità di gestione sia degli impianti produttivi sia di quelli destinati alla commercializzazione dei prodotti, ammettendo la destinazione di commercio al dettaglio, come definito dall'art. 24 della DCR 563-13414/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della LR 28/99 e D.Lgs. 114/99 nel rispetto dei parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali adottati ai sensi del ripetuto D.Lgs. n. 114/98, della LR 28/99 e della DCR 563-13414/99.
Gli indici ed i parametri da applicare per le nuove costruzioni sono i seguenti:
- area destinata alla viabilità: da definire in sede di progettazione
- area per servizi: 20% superficie territoriale, di cui almeno il 50% destinato a parcheggio
- rapporto massimo di copertura: 50% Superficie fondiaria
- superficie destinata alla commercializzazione dei prodotti: si rimanda ai parametri dimensionali e funzionali contenuti nei provvedimenti comunali sopra richiamati
- altezza massima degli edifici: ml. 9,50 per le strutture destinate alla residenza del custode, agli uffici amministrativi, alle strutture commerciali ed alla foresteria; non vengono fissate altezze massime per i fabbricati destinati ad ospitare gli impianti produttivi
- distanze: quelle stabilite in via generale dall'Art. 3.

Capo K disciplina dell'agriturismo:
L'attività agrituristica è disciplinata dalla Legge Regionale 23 marzo 1995 n. 38.

Capo L edifici classificati E1, E2, E3 nella Tav. n. 13
Per i suddetti edifici si applicano le disposizioni contenute nell'Art. 17 delle presenti NTA.

ART. 53 Aree per attività agricole intercluse o collocate ai margini del centro abitato.

Nelle zone di tipo E intercluse o collocata a margine di aree con diversa destinazione (A, B, C, D o F) sono consentiti gli interventi e si applicano i parametri previsti dal precedente articolo 52 con le seguenti eccezioni e limitazioni:
- Nelle zone di tipo E intercluse è vietata la costruzione di nuovi edifici produttivi agricoli destinati allo svolgimento di lavorazioni che possano risultare nocive o recare molestia agli insediamenti circostanti e di altri edifici produttivi che per le loro caratteristiche vanno collocati in zona agricola (Art. 64 di queste NTA).
- Nelle zone di tipo E collocate a margine il divieto di cui sopra si applica entro una fascia di rispetto di ml. 150 da tale margine.

Sugli edifici esistenti nelle aree intercluse o poste entro la suddetta fascia di rispetto ed incompatibili con il vincolo di cui sopra, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
A. manutenzione ordinaria e straordinaria
B. restauro e risanamento conservativo
C. ristrutturazione edilizia di tipo A (leggera)
D. adeguamento igienico ed impiantistico senza possibilità di ampliamento e sopralzo, salvo quelli strettamente indispensabili per l'adeguamento o l'inserimento degli impianti tecnici.

In presenza di situazioni particolarmente insalubri o tali da arrecare molestia il Comune potrà, con provvedimento motivato, imporre l'adeguamento o la cessazione dell'attività od il suo trasferimento in area idonea."
Il Regolamento di Polizia Rurale disciplina le modalità di svolgimento dell'attività agricola nelle aree in argomento, allo scopo di evitare lo svolgimento di pratiche colturali moleste o pericolose per la salute degli abitanti delle vicine aree edificate od edificabili.

ART.53 bis Aree ferroviarie.

Nell'ambito delle aree ferroviarie individuate in cartografia sono consentiti tutti gli interventi relativi all'esercizio ferroviario e del trasporto su gomma secondo le modalità e procedure disciplinate dalla legislazione vigente di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 13 della LR 56/77 e s.m. sulle strutture ed i volumi esistenti anche qualora non limitate alle necessità del trasporto ferroviario e su gomma, ma finalizzate all'accoglienza del pubblico quali servizi alle persone: attività commerciali, terziarie pubbliche e private, congressuali, espositive, bar, ristoranti, nella misura massima di mq.

3.000 di Su. Nelle aree libere è ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi sia riservati sia di uso pubblico e del verde d'arredo.
All'interno delle arre ferroviarie il PRG individua l'area di interscambio gomma – rotaia denominata Movicentro e l'edificio storico della stazione.
Sull'area di via Alessandria individuata quale sede del futuro Movicentro è consentita esclusivamente la realizzazione del Movicentro stesso. Viene fatta eccezione per i volumi esistenti all'interno dei quali sono consentite anche le destinazioni d'uso indicate al primo comma del presente articolo.
La costruzione e gestione del movicentro sarà di esclusiva competenza del Comune il quale potrà provvedervi anche attraverso la concessione della realizzazione e gestione del servizio pubblico.

PARTE IV
CONDIZIONI PARTICOLARI

ART. 54 Autorimesse e parcheggi privati.

La costruzione di autorimesse dovrà essere realizzata in conformità a quanto prescritto dalla L. 122 del 24/3/1989 m.i. , nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

La costruzione di fabbricati destinati ad autorimesse vanno computati nella superficie utile e nella superficie coperta consentita quando abbiano un'altezza utile interna superiore a ml. 2,50 (salvo eccezioni determinate da ragioni esclusivamente tecniche).

L'intervento potrà essere realizzato in deroga ai parametri stabiliti dal PRGI in materia di Su, Sc, DC, DE, DS, se si prevede la realizzazione di autorimesse completamente interrate o emergenti dal suolo per un solo piano fuori terra. Si considera interrato il fabbricato se dotato di soletta di copertura piana non sporgente dal piano naturale di campagna per più di 120 cm. misurati all'intradosso del solaio di copertura. La deroga per le autorimesse costituite da un solo piano fuori terra opera esclusivamente se la costruzione viene realizzata con copertura piana sistemata a verde, parcheggio scoperto, ecc. così come lo sarebbe stato il cortile qualora fosse rimasto inedificato. La deroga non opera nei confronti delle prescrizioni in materia di accessi carrabili per i quali dovranno essere garantite le massime condizioni di sicurezza sia in relazione all'accesso ed al recesso dall'area, sia in relazione alla circolazione stradale sulle strade circostanti.

Nel caso in cui il fabbricato sia realizzato fuori terra, con copertura non piana dovrà avere un'altezza all'imposta del tetto non superiore a m. 2,50 ed un'altezza, misurata alla linea di colmo del tetto, non superiore a m. 3,50, elevata a ml. 4,50 se la copertura è in tegole curve di tipo tradizionale (coppi).

Nel caso in cui il fabbricato sia interrato il solaio di copertura dovrà essere sistemato a parcheggio, oppure a verde, prato, cespuglio, con letto in humus naturale, con eventuale ringhiera di protezione. La parte sistemata a giardino dovrà essere direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno rispondere ai requisiti previsti dall'art. 46 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) ed essere raccordati alle aree destinate alla viabilità mediante un tratto in piano di lunghezza non inferiore a ml. 5,00, da cui sia possibile una buona visibilità sulla strada da parte dei conducenti dei veicoli. Le eventuali chiusure (cancelli, sbarre, ecc.) dovranno essere arretrate allo scopo di consentire la sosta, fuori della sede stradale, dei veicoli in attesa di ingresso. Per gli edifici esistenti è ammessa deroga all'obbligo di arretramento della chiusura se la stessa è realizzata mediante serramento ad apertura meccanizzata con telecomando. Circa gli accessi carrai esistenti, non rispondenti ai suddetti requisiti, che per la loro particolare ubicazione costituiscono intralcio o creano pericolo per la circolazione stradale, sia veicolare che pedonale, il Comune potrà ordinare l'adeguamento o la chiusura, ancorché gli stessi siano stati regolarmente autorizzati. Si richiamano, in ogni caso le disposizioni contenute negli art. 45 e 46 del D.Lgs. 30/4/92 n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

Gli spazi destinati a parcheggio, idonei a soddisfare l'obbligo stabilito dalla L. 24/3/89 nr. 122 (mq. 1 ogni 10 mc. di volume realizzato, computato con le modalità stabilite dall'art. 2 di queste NTA), costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi dell'ART. 26 della L. 47/85 ed ai sensi e per gli affetti degli Artt. 817, 818 e 819 del Codice Civile. Per tale scopo dovrà essere stipulato apposito atto di asservimento, in favore del Comune e dei futuri utenti della costruzione; tale atto dovrà essere depositato in Comune allegato alla domanda di abitabilità unitamente alla documentazione prevista dal DPR 22/4/94 n. 425 e la sua mancanza comporterà l'interruzione dei termini previsti dal suddetto decreto per la formazione del silenzio assenso.

Gli spazi suddetti vanno realizzati per qualsiasi tipo di costruzione (residenziale, produttiva, commerciale, turistico ricettiva, ecc.). Per determinare il volume di riferimento, in relazione al quale si quantificano gli spazi da destinare a parcheggio pubblico, si moltiplica la superficie utile di ciascun piano, dentro e fuori terra, del fabbricato per l'altezza virtuale di ml. 3,00.

Le dimensioni di ciascun ogni posto auto non possono essere inferiori a quelle stabilite dal Nuovo Codice della Strada. Nel conteggio delle superfici a parcheggio non possono essere computati più di mq. 26, per ogni posto auto effettivamente realizzato, comprensivi della viabilità interna e di accesso, impianti tecnici e di servizio, qualora situati al piano di campagna e mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso (comprese rampe, montacarichi, ascensori, ecc.), impianti tecnici e di servizio, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Tali spazi potranno essere ricavati nelle aree di pertinenza, nel sottosuolo, nel piano terreno degli immobili od in apposite strutture quali autosilos, ecc.

Potranno essere realizzate autorimesse, sia collettive che singole (autobox) all'interno degli edifici principali, ovvero edifici a più piani fuori terra (autosilos) destinati unicamente ad autorimessa. Anche queste autorimesse non sono computate nel conteggio della superficie utile ed in quello della superficie coperta e possono essere realizzate in deroga alla normativa in materia di distanze quando sono contenute antro il limite di altezza massimo determinato da un solo

piano fuori terra. Quando si tratta di edifici realizzati con più di un piano fuori terra è invece prevista l'applicazione del parametro relativo alla superficie coperta e quelli relativi alle distanze ed altezze, previsti per la zona di intervento.
Gli spazi destinati a parcheggio, qualunque sia il modo in cui vengono realizzati, se sono costituiti da autobox o spazi comunque delimitati che vengono utilizzati in modo esclusivo anziché rimanere in uso comune a tutti gli utenti dell'immobile, non possono essere conteggiati nella superficie idonea a soddisfare l'obbligo di cui all'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato, da ultimo, dall'Art. 2 della Legge 122/89. Fanno eccezione gli autobox realizzati in pertinenza di edifici uni e bi famigliari che possono essere conteggiati nella suddetta superficie.
La realizzazione di autorimesse collettive o di autorimesse private, aperte al pubblico a rotazione, costituite da fabbricati autonomi (autosilos e simili) sarà concessa di volta in volta mediante specifico provvedimento comunale con il quale dovrà essere approvato il relativo progetto e le modalità di gestione.
L'intervento sarà subordinato alla stipula di atto unilaterale contenente l'impegno a realizzare il parcheggio ed a gestirlo con le modalità prescritte dal Comune.
Per le suddette costruzioni si applicano esclusivamente i parametri relativi alla superficie coperta, alle distanze ed altezze, previsti per la zona di intervento, quando sono costituiti da edifici con più di un piano fuori terra.
Per il commercio al dettaglio in sede fissa, si richiamano le disposizioni contenute nell'art. 25 della Deliberazione CR 29 ottobre 1999 n. 563-13414 e nei relativi provvedimenti comunali.

ART. 55 Condizioni relative a depositi di rottami, discariche di rifiuti, cave e torbiere, etc.

Depositi di rottami.
La realizzazione di impianti per il deposito e il trattamento di rottami, veicoli fuori uso, ecc. è soggetta all'autorizzazione amministrativa da parte delle competenti Autorità, secondo le vigenti disposizioni di Legge
Tali impianti non devono ricadere;
In aree individuate nei piani di bacino, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera m),della legge 183/89
In aree individuate ai sensi dell'art. 3 del DPR 357/97
In aree naturali protette sottoposte a misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 6, comma 3, della legge 394/91
In aree site nelle zone di rispetto di cui all'art. 21, comma 1, del D.Lgs. 152/99
Nei territori sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 490/99
In aree esondabili, instabili e alluvionabili comprese nelle fasce A e B individuate nei piani di assetto idrogeologico di cui alla legge 183/89
Ad una distanza non inferiore a ml. 150 dalle aree classificate dal PRG quali zone A, B o C, ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/68
Nelle aree soggette a vincolo archeologico di tipo A e B ai sensi dell'art. 20 di queste NTA.
La localizzazione di tali impianti potrà essere effettuata esclusivamente nelle aree industriali dismesse, nelle aree pere servizi od per impianti tecnologici, nelle aree per insediamenti produttivi industriali ed artigianali, purché il sito in cui è localizzato l'impianto sia situato a distanza non inferiore a ml. 150 dalle aree A, B e C.
L'area prescelta per la localizzazione dell'impianto deve essere servita dai servizi primari, da idonea rete viaria ed essere facilmente accessibile da parte di automezzi pesanti.
L'impianto dovrà inoltre possedere i requisiti previsti dal punto 2 dell'allegato I al D.Lgs. 209/03.

Cave e torbiere:
L'apertura di nuove cave e la coltivazione di quelle esistenti sono disciplinate dalla L.R. 22/11/78 nr. 69 "Coltivazione di cave e torbiere".

Sia per la realizzazione di depositi di rottami, discariche di rifiuti, ecc. sia per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere, la proprietà dell'area interessata dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto, secondo i contenuti dell'Art. 55 della L.R. 56/77.
E' consentita anche la costruzione di strutture destinate al ricovero di materiali e di impianti, ad ospitare locali di servizio ed accessori quali uffici, spogliatoi per il personale, servizi igienici, ecc. Tali strutture sono anch'esse autorizzate esclusivamente in via temporanea (vedi precedente art. 9) e vanno rimosse con la cessazione dell'attività.
Il rilascio delle autorizzazioni è subordinato all'impegno, assunto dall'interessato con atto pubblico formalmente sottoscritto registrato e trascritto, a rimuovere tutti i materiali depositati, smantellare tutte le strutture realizzate ed a ripristinare l'area di intervento, alla cessazione dell'attività. Tale impegno dovrà anche essere assicurato anche da idonea garanzia finanziaria.

ART. 56 Piscine private scoperte.

In tutte le aree di PRGC potrà essere concessa la costruzione di piscine private scoperte alle seguenti condizioni:
che la piscina sia realizzata a una distanza minima dal confine pari alla larghezza della piscina stessa,

che venga curato con particolare attenzione l'inserimento nell'ambiente costruito e nel paesaggio, evitando sbancamenti o costruzioni di muri di sostegno,

che la realizzazione dei volumi tecnici ed accessori avvenga nel rispetto delle prescrizioni tipologiche di zona e se fuori terra, sia contenuta entro i seguenti limiti: mq. 50,00 di superficie coperta, altezza massima ml. 4, 50, distanza dai confini ml. 5,00, distanza dai fabbricati ml. 10,00 derogabile rispetto al fabbricato di cui costituisce pertinenza. Maggiore superficie coperta potrà essere concessa solo se compatibile con i parametri e gli indici di zona,

che, qualora lo scavo necessario per costruire la piscina superi il volume di 50 mc., venga preventivamente verificata l'idoneità dell'area sotto il profilo idrogeologico, attraverso la redazione di apposita relazione geologica e geotecnica.

ART. 57 Aree destinate a impianti tecnologici isolati e prescrizioni relative alle costruzioni di nuovi impianti tecnologici

Sono le aree destinate ad impianti tecnologici con particolari esigenze funzionali, facenti parte del settore dei servizi, delle opere di urbanizzazione primaria e di eventuali altre opere ad esse assimilabili.
Sugli edifici esistenti le opere ammesse sono volte al mantenimento e alla conservazione del patrimonio edilizio in atto attraverso la realizzazione degli interventi necessari al buon funzionamento dell'impianto.
Tali impianti dovranno essere accuratamente completati - all'esterno - con una cortina costituita da alberatura di alto e medio fusto finalizzata al completo mascheramento della struttura esistente.
Il Comune potrà, con semplice ordinanza imporre la realizzazione di tale sistemazione, al momento dell'entrata in vigore del presente PRG.
Anche per la realizzazione di nuovi impianti tecnologici (cabine ENEL, centrali TELECOM, centrali dell'acquedotto e di ogni altro tipo di infrastruttura) potrà essere imposta - in sede di rilascio di concessione - la realizzazione di sistemazioni esterne volte al buon inserimento del manufatto nel paesaggio circostante.

ART. 58 Aree ed edifici destinati ad attività ricreative di carattere privato

Sono le aree destinate alla realizzazione di attrezzature - di proprietà e di gestione privata - di servizio allo svago e al tempo libero. Tutti gli interventi da realizzare in queste aree saranno sottoposti alla stipula di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione, per l'eventuale uso pubblico convenzionato degli impianti.

<u>Gli interventi ammessi sono:</u>
manutenzione ordinaria e straordinaria;
restauro e risanamento conservativo;
ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
ampliamento;
nuova costruzione;
demolizione;

<u>Modalità d'intervento</u>
altezza massima netta interna dell'edificio: ml 7,50
rapporto di copertura: 30% della S.f.
spazi destinati a parcheggio privato: una superficie pari a 1 mq per ogni metro cubo della volumetria costruita, da quantificarsi con le modalità stabilite dal precedente ART. 54.

L'intervento realizzato dovrà obbligatoriamente essere completato con una piantumazione "a cortina" finalizzata ad occultare l'immobile rispetto a tutti i punti di vista circostanti. Il Comune potrà richiedere interventi destinati a migliorare l'immagine generale del complesso.
Il progetto generale dell'intervento dovrà comprendere un accurato studio del sistema viabilistico di accesso e di uscita dal complesso in relazione alle arterie generali di scorrimento.

ART. 59 Nuovo tracciato stradale e svincoli viari.

Questa variante di PRGC individua un nuovo tracciato stradale di servizio alla zona nord della città di Acqui.
Su tale area, sulle relative fasce di rispetto, e sulle aree circostanti ai punti nevralgici del sistema viario, individuate nella cartografia del PRG, si applicano le disposizioni contenute nell'Art. 6.

ART. 60 Rete distributiva dei carburanti per autotrazione

Le presenti norme sono emanate ai sensi dell'ART. 2 del D. Lgs. 11/2/98 n. 32 (Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'ART. 4, comma 4, lettera c), della Legge 15 marzo 1997, n. 59) e della Legge Regionale 23/4/1999 n. 8 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione".

Definizione degli impianti.
Ai fini delle presenti norme si richiamano le definizioni contenute nell'Art. 4°, della L.R. 8/99.
In particolare si sottolineano le seguenti definizioni, contenute nel comma 3°:
stazioni di servizio: gli impianti costituiti da uno o più apparecchi a semplice o multipla erogazione automatica di carburante con relativi serbatoi, comprendenti locali per il lavaggio, ingrassaggio ed altri servizi per gli autoveicoli, nonché dotate di servizi igienici ed eventualmente di altri servizi accessori (locali destinati a fornire generi di conforto o ristoro e strutture ricettive per i viaggiatori in transito);
stazioni di rifornimento: gli impianti costituiti da uno o più apparecchi a semplice o multipla erogazione automatica di carburante con relativi serbatoi che dispongono, oltre ai servizi igienici, anche di attrezzature per servizi accessori vari esclusi i locali per lavaggio, ingrassaggio ed altri similari servizi per l'autoveicolo ed esclusi anche gli altri accessori ricettivi e di ristoro;
chioschi: impianti costituiti da uno o più apparecchi a semplice o multipla erogazione automatica di carburante con relativi serbatoi e da un locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed eventualmente all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti accessori per autoveicoli, nonché da un eventuale locale adibito a servizi igienici;
punti sia isolati sia appoggiati: impianti costituiti da uno o più apparecchi a semplice o multipla erogazione automatica di carburante con relativi serbatoi ed eventuale pensilina, senza alcuna struttura sussidiaria.

Definizione delle zone omogenee a livello comunale.
Ai fini della stessa Legge, ai sensi dell'Art. 7, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee:
Zona 1: aree di interesse storico (individuate dal PRGI ai sensi dell'ART. 24 della L.R. 56/77 m.i.),
Zona 2: zone residenziali (le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate diverse dai centri storici, di cui alla Zona 1 e destinate prevalentemente alla residenza),
Zona 3: zone per insediamenti produttivi e per servizi commerciali di vario tipo (le restanti parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti produttivi e di interesse generale),
Zona 4: zone agricole (le parti di territorio non comprese nelle zone precedenti e destinate prevalentemente ad attività agricola).

Tipologia di impianti ammessi in ciascuna zona.
In ciascuna delle zone sopra elencate è ammessa la seguente tipologia di impianti:
Zona 1: in questa zona non sono ammessi insediamenti.
Zona 2: in questa zona sono ammessi esclusivamente nuovi insediamenti appartenenti alle seguenti tipologie: *"chioschi"* e *"punti sia isolati sia appoggiati"*. Gli impianti esistenti appartenenti alla tipologia "stazioni di rifornimento" possono essere mantenuti sole se adeguati alle seguenti norme (vedi punto successivo "adeguamenti impianti esistenti").
Zona 3: in questa zona sono ammessi esclusivamente impianti appartenenti alle seguenti tipologie: "*stazioni di rifornimento*", "chioschi" e "*punti sia isolati sia appoggiati*".
Zona 4: in questa zona sono ammessi esclusivamente nuovi insediamenti di impianti appartenenti alle seguenti categorie: "*Stazioni di servizio*" e "*stazioni di rifornimento*". Eventuali impianti appartenenti alle restanti categorie (chioschi e punti sia isolati sia appoggiati) dovranno essere integrati con le attrezzature ed i servizi mancanti per adeguarli alla tipologia ammessa nella zona oppure rimossi, entro due anni dall'entrata in vigore della presente normativa.

Superfici minime dell'area di localizzazione dell'impianto (ART. 8 LR n. 8/99).
Stazioni di servizio: nelle Zone 4 mq. 1.500,

Stazioni di rifornimento: nelle Zone 3 mq. 1.000; nelle Zone 4: mq.1.200;
Chioschi: nelle Zone 2 mq. 400; nelle Zone 3 mq. 500.
Punti sia isolati sia appoggiati: non è richiesta una superficie minima.
Non sono definite le superfici per la Zona omogenea 1 (centro storico) in quanto in detta Zona non sono ammessi insediamenti.
Per le stazioni di servizio sono definite unicamente le superfici minime relative alle Zone 4 in quanto detti impianti sono ammessi unicamente in queste zone.
Per le stazioni di rifornimento sono definite unicamente le superfici minime relative alle zone 3 e 4 in quanto detti impianti sono ammessi unicamente in queste zone.
Per i chioschi sono definite unicamente le superfici minime relative alle zone 2 e 3 in quanto detti impianti sono ammessi unicamente in queste zone.
Per tutte le tipologie di impianto è fatto comunque obbligo di rispettare i seguenti requisiti minimi:
la superficie dell'area destinata agli impianti di distribuzione carburanti deve garantire una superficie minima di mq. 100 per ogni erogatore di carburante, destinata agli autoveicoli in attesa del rifornimento;
alla superficie di cui al punto 1 deve aggiungersi: quella occupata dagli erogatori e dai relativi accessori (pensilina, chiosco, colonnine, ecc.),
alla superficie di cui ai punti 1 e 2 deve aggiungersi quella relativa alle corsie di afflusso e di deflusso all'area e interne di manovra e quelle relative agli specifici servizi e prestazioni accessorie eventualmente erogati (vedi voce successiva " Parametri relativi agli insediamenti riguardanti ciascuna attività compatibile con gli impianti".

Distanze minime per le nuove posizioni (ART. 9 LR 8/99)
Tra gli impianti di nuova installazione, per ciascuna zona territoriale omogenea, vanno rispettate le seguenti distanze minime:
Zona 2: ml. 200
Zona 3: ml. 300
Zona 4; ml. 600
Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo tra gli accessi più vicini di due impianti che abbiano in comune anche un solo prodotto.

Norme applicabili alle aree destinate agli impianti di distribuzione carburanti (ART. 2, comma 1, D.L.gs. n. 32/98):
Norme applicabili nelle zone 2 e 3:
qualsiasi struttura emergente dal suolo, sia che si tratti di impianti sia che si tratti di fabbricati, dovrà essere posta ad una distanza dalla carreggiata stradale di almeno ml. 5,00 e dagli incroci di ml. 10,00;
le strutture interrate, cisterne, tubazioni, linee elettriche, ecc. facenti parte dell'impianto non devono insistere su sottosuolo relativo ad aree interessate dalla viabilità pubblica, sia pedonale sia veicolare, o destinate a parcheggio pubblico;
gli accessi all'area devono rispondere ai requisiti stabiliti dal D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 s.m.i. e dal DPR 16 dicembre 1992 n. 495 s.m.i. per i passi carrabili;
l'impianto e gli accessi dovranno essere opportunamente illuminati in modo tale da assicurare l'entrata e l'uscita dei veicoli durante le ore notturne in condizioni di massima sicurezza,
le dimensioni e le caratteristiche dall'area dovranno essere tali per cui sia il rifornimento degli autoveicoli sia il rifornimento della stazione di servizio possa avvenire senza che nessun automezzo, compresa l'autocisterna che rifornisce periodicamente gli impianti di distribuzione, debba in alcun modo sostare su spazi destinati alla viabilità sia veicolare sia pedonale;
Norme applicabili nelle zone 4:
Alle stazioni di rifornimento poste nelle zone 4 si applicano le seguenti disposizioni:
qualsiasi struttura emergente dal suolo, sia che si tratti di impianti sia che si tratti di fabbricati, dovrà essere posta ad una distanza dalla confine stradale di almeno ml. 10,00 e dagli incroci od intersezioni stradali di ml. 100, per impianti posti lungo le strade provinciali, comunali e vicinali e di ml. 150, per impianti posti lungo strade statali;
le strutture interrate, cisterne, tubazioni, linee elettriche, ecc. facenti parte dell'impianto non devono insistere su sottosuolo relativo ad aree interessate dalla viabilità pubblica, sia pedonale sia veicolare, o destinate a parcheggio pubblico
l'accesso all'area dovrà essere preceduto da corsie di accelerazione e decelerazione, su ambo i lati della strada, di lunghezza non inferiore a ml. 100,00, per strade provinciali, comunali e vicinali e di ml. 150,00 per le strade statali, salvo i casi in cui l'accesso medesimo sia direttamente collegato ad una rotatoria con diritto di precedenza per chi vi transita;
l'intera area, gli accessi e le corsie di accelerazione e decelerazione dovranno essere perfettamente illuminati allo scopo di consentire l'accesso ed il recesso in condizioni di massima visibilità e sicurezza, sia per i veicoli in entrata ed uscita sia per i veicoli in transito;

fatta eccezione per le parti strettamente destinate agli accessi, la restante parte di area confinante con la strada dovrà essere delimitata con aiuola e siepe di opportuna altezza atta ad impedire l'abbagliamento dei veicoli in transito;

ciascun accesso deve essere posto ad una distanza non inferiore a ml. 250 da qualsiasi intersezione o confluenza con strada pubblica o di uso pubblico, salvo i casi in cui l'accesso medesimo sia direttamente collegato ad una rotatoria con diritto di precedenza per chi vi transita.

Attività compatibili con ciascuna tipologia di impianto (ART. 2, comma 3, D.L.gs. n. 32/98)

Sono compatibili con le stazioni di servizio le seguenti attività:

ATTIVITA' PRODUTTIVE: strettamente connesse alla manutenzione di autoveicoli,

ATTIVITA' COMMERCIALI PER LA VENDITA DI MERCI: si considerano compatibili unicamente i generi di cui all'art. 4, comma 2, lettera e), D.Lgs. 21/3/98 n. 114 nonché quelli previsti dal Piano Regionale per l'Ammodernamento del Sistema Distributivo dei Carburanti, predisposto ai sensi dell'art. 19 della Legge 5 marzo 2001 n. 57, con riferimento ai contenuti di cui al primo comma lettera h) dello stesso articolo,

ATTIVITÀ' COMMERCIALI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI SERVIZI: destinati alla somministrazione al pubblico di cibi e bevande,

ATTIVITA' RICETTIVA: riguardante esclusivamente la costruzione e gestione di "motel" al servizio degli automobilisti in transito.

Sono compatibili con le *stazioni di rifornimento*: esclusivamente le attività di cui ai precedenti punti 1 e 2, sono compatibili anche le attività di cui al punto 3 se la stazione non è ubicata in Zona 2.

Sono compatibili con i chioschi: esclusivamente le attività di cui al precedente punto 2.

Con i *punti sia isolati sia assistiti* non è compatibile alcuna altra attività se non quella strettamente finalizzata alla vendita di carburante.

Gli edifici relativi alle attività di cui sopra, se posti fuori dal centro abitato, possono essere ubicati lungo i confini stradali, senza tenere conto delle fasce di rispetto, stabilite dal nuovo Codice della Strada e in deroga alle disposizioni contenute negli ART. 6 e 19 di queste NTA.

All'interno del centro abitato tali destinazioni d'uso possono essere realizzate solo se compatibili con la normativa riguardante la zona in cui si trovano ubicati gli impianti ed i relativi fabbricati devono rispettare i parametri urbanistici ed edilizi specifici della zona d'intervento.

Parametri relativi agli insediamenti riguardanti ciascuna attività compatibile con gli impianti

I parametri seguenti si riferiscono a ciascun tipo di attività e vanno applicati allorquando l'attività stessa viene inserita al servizio di un impianto. In presenza di più attività nello stesso impianto le relative superfici minime necessarie (pertinenziale, per parcheggi, ecc.) vanno sommate tra loro ed a quella relativa agli impianti di rifornimento veri e propri.

ATTIVITÀ PRODUTTIVE:

Le attività produttive compatibili con le stazioni di rifornimento sono unicamente quelle strettamente connesse alla manutenzione di autoveicoli.

Tali attività potranno essere insediate entro i seguenti limi e nel rispetto dei seguenti parametri:

superficie coperta massima: mq. 100, relativa agli spazi direttamente destinati all'attività produttiva alla quale vanno aggiunti quelli relativi agli spogliatoi ed ai servizi igienici del personale addetto;

superficie pertinenziale minima: mq. 1.000

altezza massima della costrizione: ml. 4,50 all'intradosso del solaio, ml. 6,00 al filo superiore di colmo

distanza minima dal confine stradale: ml. 10,00

distanza minima dai confini circostanti: ml. 10,00

distanza minima da eventuali edifici esistente nelle aree circostanti ml. 20,00

superficie minima da destinare a parcheggio, sia al servizio del personale addetto sia della clientela.50% della superficie di pertinenza dell'attività produttiva.

Gli impianti produttivi dovranno comunque essere dotati di spogliatoi e servizi igienici per il personale rispondente ai requisiti stabiliti dalle norme riguardanti l'igiene e la sicurezza sul lavoro e di ogni accorgimento tecnico indispensabile per assicurare il rispetto della normativa vigente in materia di igiene, sicurezza sul lavoro, sicurezza degli impianti, prevenzione incendi, ecc.

DESTINAZIONE COMMERCIALE PER LA VENDITA DI MERCI:

La destinazione commerciale è ammessa unicamente per la commercializzazione dei generi di cui all'art. 4, lettera e), D. Lgs. 31/3/1998 n. 114 nonché quelli previsti dal Piano Regionale per l'Ammodernamento del Sistema Distributivo dei Carburanti, predisposto ai sensi dell'art. 19 della Legge 5 marzo 2001 n. 57, con riferimento ai contenuti di cui al primo comma lettera h) dello stesso articolo.

Tali attività potranno essere insediate nel rispetto dei seguenti parametri:

superficie coperta massima: mq. 50, relativa agli spazi direttamente destinati alla vendita alla quale vanno aggiunti quelli relativi agli spogliatoi ed ai servizi igienici del personale addetto e quelli di magazzino, questi ultimi per una superficie coperta non superiore a mq. 50;
superficie pertinenziale minima: mq. 1.000
altezza massima della costrizione: ml. 3,50 all'intradosso del solaio, ml. 5,00 al filo superiore di colmo
distanza minima dal confine stradale: ml. 10,00
distanza minima dai confini circostanti: ml. 10,00
distanza minima da eventuali edifici esistente nelle aree circostanti ml. 10,00
superficie minima da destinare a parcheggio, sia al servizio del personale addetto sia della clientela.50% della superficie di pertinenza dell'attività commerciale.

ATTIVITÀ COMMERCIALI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI SERVIZI:
Questo tipo di attività commerciale riguarda esclusivamente i locali destinati alla somministrazione al pubblico di cibi e bevande (bar, ristoranti, tavole calde, tavole fredde, pizzerie, ecc.).
Tali attività potranno essere insediate unicamente ai margini di strade statali, nel rispetto dei seguenti parametri:
superficie coperta massima: mq. 200, relativa agli spazi direttamente destinati alla somministrazione di cibi e bevande alla quale vanno aggiunti quelli relativi agli spogliatoi ed ai servizi igienici del personale addetto, quelli relativi ai servizi igienici della clientela e quelli relativi al magazzinaggio di viveri e bevande, questi ultimi per una superficie coperta non superiore a mq. 50;
superficie pertinenziale minima: mq. 5.000
altezza massima della costrizione: ml. 3,50 all'intradosso del solaio, ml. 5,00 al filo superiore di colmo
distanza minima dal confine stradale: ml. 10,00
distanza minima dai confini circostanti: ml. 10,00
distanza minima da eventuali edifici esistente nelle aree circostanti ml. 10,00
superficie minima da destinare a parcheggio, sia al servizio del personale addetto sia della clientela.80% della superficie di pertinenza dell'attività commerciale.
ATTIVITÀ RICETTIVA:
Questo tipo di attività riguarda esclusivamente la costruzione e gestione di motel al servizio degli automobilisti e dei camionisti in transito.
Tali attività potranno essere insediate unicamente ai margini di strade statali, entro i seguenti limi e nel rispetto dei seguenti parametri:
superficie utile massima realizzabile: mq. 1.000
superficie coperta massima: mq. 500,
superficie pertinenziale minima: mq. 5.000
altezza massima della costrizione: ml. 7, 00 misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile
distanza minima dal confine stradale: ml. 10,00
distanza minima dai confini circostanti: ml. 10,00
distanza minima da eventuali edifici esistente nelle aree circostanti ml. 10,00
superficie minima da destinare a parcheggio, sia al servizio del personale addetto sia della clientela.80% della superficie di pertinenza dell'attività ricettiva.

La realizzazione dei fabbricati e l'installazione degli impianti necessari per insediare una qualsiasi attività compatibile con le suddette destinazioni d'uso può avvenire solo in funzione della stazione di rifornimento. La cessazione dell'attività della stazione di rifornimento comporterà la contestuale cessazione di tutte le altre attività con essa compatibili. Per tale scopo il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di nuove stazioni di servizio o per l'ampliamento od adeguamento di quelle esistenti è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che, oltre a disciplinare le modalità di costruzione e gestione della stazione di servizio, dovrà contenere l'impegno per il gestore a demolire o smantellare o tutti i fabbricati ed impianti ed a ripristinare lo stato dei luoghi qualora venga a cessare l'attività di distribuzione carburanti.
Gli interventi previsti da questo articolo possono essere realizzati, a titolo precario, anche nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'Art. 29 della LR 56/77 m.i.

Adeguamento impianti esistenti.
Per gli impianti esistenti è consentito il mantenimento in essere a seguito di comunicazione di proseguimento dell'attività da parte del titolare dell'impianto, a condizione che gli stessi siano in regola con le norme del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92), del suo regolamento di esecuzione e con quelle di prevenzione incendi.
Sono ammesse deroghe all'obbligo di adeguamento solo per impianti che rivestano un carattere di pubblico interesse.
Il Comune verifica tale compatibilità e, ove nel caso non sussista, può richiedere ai titolari dell'impianto la presentazione di un piano di adeguamento.

Il Comune, valutato il caso specifico, fissa il termine entro il quale il titolare dell'impianto deve presentare il progetto di adeguamento, oltre che il periodo concesso per l'attuazione.
In caso di mancato adeguamento alle norme, o di impossibilità ad adeguarsi, il Comune revoca l'autorizzazione all'impianto tramite comunicazione al titolare dello stesso, alla Regione e all'Ufficio Tecnico di Finanza, fissando i termini per la chiusura e lo smantellamento della struttura.

Regolamentazione delle modalità di presentazione dell'auto certificazione e dell'assegnazione delle aree pubbliche, collaudi, orari di apertura, ecc.
Con apposito provvedimento saranno dettate le disposizioni che consentiranno ai richiedenti di conoscere preventivamente l'oggetto e le condizioni indispensabili per la corretta presentazione dell'auto certificazione prevista dall'articolo 1, comma 3 del D.L.gs. 11/2/98 n. 32, anche ai fini del potenziamento o della ristrutturazione degli impianti esistenti.
Con lo stesso provvedimento di cui sopra, verranno stabilite le modalità di collaudo degli impianti, i criteri per l'assegnazione di aree pubbliche che il Comune intende riservare all'installazione di impianti (ART. 2, comma 4, D.L.gs. n.32/98) e quant'altro sia stato delegato ai Comuni dal D.L.gs. n. 32/98 e dalla LR 8/99.

ART. 61 Interventi ammessi sugli edifici residenziali situati in zona impropria o situati in aree assoggettate a SUE, in assenza del medesimo.

Fatte salve le specifiche disposizioni contenute nella normativa contenuta nella precedente parte III, relativa a ciascuna zona, negli edifici residenziali situati in zona impropria, esclusi quelli ubicati in zona agricola per i quali si richiama l'Art. 52, oppure situati in area assoggettata a SUE ed in assenza di questo, è consentito il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso. In detti edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
manutenzione ordinaria e straordinaria
restauro e risanamento conservativo, ottenuto anche mediante modesti sopralzi finalizzati all'adeguamento delle altezze minime interne
ristrutturazione edilizia, sia di tipo A (leggera), sia di tipo B (pesante).
modesti ampliamenti di edifici unifamiliari contenuti entro il limite massimo di mq. 50 purché la superficie utile residenziale complessiva ottenuta con l'ampliamento non superi mq. 150.
rilocalizzazione di fabbricati, finalizzata a riposizionare edifici situati in zone non idonee sotto il profilo idrogeologico (aree franose, esondabili, fortemente acclivi, ecc.), igieniche o comunque in posizione tale da risultare difficilmente raggiungibili dalle reti dei principali servizi primari, fermo restando che la rilocalizzazione deve avvenire esclusivamente nell'ambito dello stesso appezzamento di terreno.
è ammesso il cambio di destinazione d'uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con quella di zona.
Se l'edificio insiste, anche solo in parte, sulle aree di cui agli artt. 37 (Aree per attrezzature sociali comprendenti attrezzature pubbliche o di uso pubblico e impianti tecnologici) e 38 (Aree private destinate a servizi pubblici convenzionati) delle presenti NTA o su aree destinate alla viabilità, sono consentiti unicamente gli interventi edilizi di cui al precedente punto 1). In caso di accordo bonario con il Comune, per la cessione dell'immobile necessario alla realizzazione dell'opera pubblica, è consentito, in alternativa al pagamento dell'indennità di esproprio relativa al valore di mercato del fabbricato, il trasferimento della relativa Su in altra area, anche non contigua, in deroga agli Indici di Utilizzazione Territoriale e Fondiaria.

ART. 62 Interventi ammessi su edifici non residenziali con destinazione d'uso in contrasto con quella di zona o situati in aree assoggettate a SUE, in assenza del medesimo.

In tutti gli edifici esistenti, non classificati quale insediamento temporaneo D/I (Art. 50) o quale insediamento in zona di pericolo D/P (Art. 51) e non ubicati in zona agricola (per questi ultimi si rimanda alla specifica normativa di zona), ma aventi una destinazione d'uso non consentita nell'area in cui sono situati e quindi in contrasto con la destinazione di zona, oppure compresi in aree assoggettate a SUE ed in assenza di questo, è consentito il mantenimento in essere dell'attività purché questa non risulti nociva o molesta.
Sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
manutenzione ordinaria e straordinaria
restauro e risanamento conservativo
ristrutturazione edilizia di tipo A (leggera)
ampliamento della superficie coperta nella misura del 20% con un limite massimo di mq. 200, purché il rapporto di copertura della costruzione venga contenuto antro il limite massimo del 50% del lotto di pertinenza
adeguamento degli impianti tecnologici alle vigenti norme in materia di igiene e di sicurezza

mutamento della destinazione d'uso, purché la nuova destinazione sia compatibile con quella di zona
Qualora l'attività svolta risulti essere nociva o molesta per gli insediamenti circostanti il Comune potrà ordinare la sua cessazione ed il fabbricato potrà essere riutilizzato esclusivamente per svolgervi attività compatibili con la destinazione di zona. Tale obbligo sussiste anche in caso di cessazione dell'attività
Per gli insediamento commerciali si applicano le disposizioni contenute nell'art. 32 (programmazione della rete distributiva delle attività commerciali).
Se l'edificio insiste, anche solo in parte, sulle aree di cui agli artt. 37 (Aree per attrezzature sociali comprendenti attrezzature pubbliche o di uso pubblico e impianti tecnologici) e 38 (Aree private destinate a servizi pubblici convenzionati) delle presenti NTA o su aree destinate alla viabilità, sono consentiti unicamente gli interventi edilizi di cui al precedente punto 1). In caso di accordo bonario con il Comune, per la cessione dell'immobile necessario alla realizzazione dell'opera pubblica, è consentito, in alternativa al pagamento dell'indennità di esproprio relativa al valore di mercato del fabbricato, il trasferimento della relativa Su in altra area, anche non contigua, in deroga agli Indici di Utilizzazione Territoriale e Fondiaria.

ART. 63 Interventi ammessi su edifici facenti parte di aziende agricole in attività situate in zona impropria.

Per tutte le aziende agricole situate in zona impropria, sino alla rilocalizzazione in zona con specifica destinazione agricola, è consentito il mantenimento in essere dell'attività, con la sola esclusione delle lavorazioni che possono rivelarsi nocive od arrecare molestia agli insediamenti circostanti. Per le suddette lavorazioni il Comune potrà imporne la rilocalizzazione in zona a specifica destinazione, secondo le previsioni di questo PRGI
Sugli edifici esistenti, facenti parte delle suddette aziende agricole, sono consentiti i seguenti interventi edilizi:
manutenzione ordinaria
manutenzione straordinaria
restauro e risanamento conservativo
ristrutturazione edilizia sia di tipo A che di tipo B.
Sugli edifici esistenti sono inoltre consentiti i seguenti interventi:
sugli edifici residenziali agricoli situati in zona con destinazione prevalentemente residenziale: ampliamenti delle abitazioni nei limiti consentiti dagli indici di zona con un ampliamento minimo comunque consentito di mq. 50 purché la superficie utile complessiva ottenuta con l'ampliamento non superi mq. 150,
sugli edifici residenziali situati in zona con destinazione diversa da quella residenziale: modesti ampliamenti contenuti entro il limite massimo di mq. 50 purché la superficie utile residenziale complessiva ottenuta con l'ampliamento non superi mq. 150.
sui fabbricati produttivi agricoli ovunque ubicati: ampliamenti, realizzati anche mediante la costruzione di corpi di fabbrica autonomi, entro il limite determinato dall'applicazione degli indici previsti per le aree agricole ai terreni dell'azienda, ovunque siano ubicati, fermo restando il limite massimo determinato dal rapporto di copertura specifico della zona di intervento, purché la costruzione venga realizzata con caratteristiche architettoniche e finiture esterne coerenti con la tipologia costruttiva prevista per la zona medesima.
Per gli edifici esistenti, sia residenziali, sia produttivi agricoli, il Comune potrà imporre l'adeguamento delle strutture edilizie alle suddette caratteristiche architettoniche, quando ciò si renda necessario per assicurare il decoro dell'ambiente urbano.
Se l'edificio insiste, anche solo in parte, sulle aree di cui agli artt. 37 (Aree per attrezzature sociali comprendenti attrezzature pubbliche o di uso pubblico e impianti tecnologici) e 38 (Aree private destinate a servizi pubblici convenzionati) delle presenti NTA o su aree destinate alla viabilità, sono consentiti unicamente gli interventi edilizi di cui ai precedenti punti 1) e 2). In caso di accordo bonario con il Comune, per la cessione dell'immobile necessario alla realizzazione dell'opera pubblica, è consentito, in alternativa al pagamento dell'indennità di esproprio relativa al valore di mercato del fabbricato, il trasferimento della relativa Su in altra area, anche non contigua, in deroga agli Indici di Utilizzazione Territoriale e Fondiaria.

ART. 64 Edifici destinati ad attività incompatibili con qualsiasi destinazione di zona.

La localizzazione di attività le cui caratteristiche sono tali da renderle incompatibili con qualsiasi zona individuata dal PRG, per la pericolosità o la molestia che potrebbero arrecare (depositi di esplosivi, impianti comportanti emissioni radio od elettromagnetiche pericolose, ecc.) sarà stabilita mediante l'approvazione di una variante parziale al PRG, ai sensi dell'Art.17, comma 7, della L.R. 56/77 m.i.

Detta variante dovrà essere corredata di accurati studi sia sul territorio che sugli impianti da realizzare finalizzati a valutare e definire tutti gli accorgimenti tecnici e costruttivi necessari per assicurarne la sicurezza e ridurre entro limiti accettabili l'impatto ambientale.
La variante disciplinerà sia le modalità di attuazione dell'intervento sia le modalità di gestione della successiva attività.

ART. 65 Fasce fluviali relative al F. Bormida. Tratto a monte del Ponte Carlo Alberto

Il "Piano stralcio delle fasce fluviali" adottato con Deliberazione n. 1/1996 in data 5/2/1996 dall'Autorità di bacino del Fiume Po, ai sensi della Legge 18/5/89 n. 183 m.i., individua le fasce fluviali del Fiume Bormida solo a partire dal Ponte Carlo Alberto verso valle.

Per la parte a monte situata nel territorio del Comune di Acqui Terme, gli interventi ammessi nelle aree adiacenti ai corsi d'acqua sono disciplinati dalla relazione idrogeologica facente parte di questo PRG.

ART. 66 Durata temporale del vincolo riguardante il pozzo di Reg. Fontana d'Orto e i pozzi di Reg. Barbato.

Per il pozzo di Reg. Fontana d'Orto, che attualmente alimenta in parte l'Acquedotto comunale della frazione di Moirano e per quelli di Reg. Barbato, che alimentano in parte l'acquedotto comunale del Comune di Strevi, continueranno ad applicarsi le disposizioni contenute nell'art. 94 del D.Lgs. 3/4/06 n. 152, nella Legge Regionale 20/12/2000 n. 61, nell'art. 4 del DPGR 11/12/2006 n. 15 e, per quanto concerne i pozzi di Regione Barbato, le disposizioni contenuta nella determinazione n. 86 del 12/11/2007 della Direzione Ambiente della Regione Piemonte.
Gli insediamenti e le attività vietate ai sensi delle disposizioni di legge citate nel comma precedente , potranno avvenire solo dopo che i pozzi in argomento saranno stati dismessi dai rispettivi acquedotti..
Di tale dismissione e della conseguente possibilità di utilizzare le aree interessate senza le limitazioni previste dalle disposizioni di legge sopra citate dovrà prendere preventivamente atto il Consiglio Comunale.

ART. 66 bis Dismissione e riuso di immobili già destinati a servizi.

In caso di dismissione, da parte di Enti Pubblici, di immobili già destinati a servizi e non più idonei o necessari per svolgere tale funzione, potrà essere attribuita agli immobili dismessi una diversa destinazione urbanistica, mediante provvedimento di modifica del PRG adottato ai sensi dell'Art. 17, comma 8°, LR 5/12/77 n. 56 m.i. Con tale provvedimento gli immobili interessati potranno essere destinati ad altro servizio oppure potrà essere loro attribuita la stessa destinazione d'uso delle aree adiacenti senza che ciò configuri una variante, anche parziale, al PRG.

ART. 66 ter Disposizioni in favore dell'attività turistico – ricettiva e termale.

In tutte le aree del territorio comunale, per le attività turistico - ricettive e termali esistenti, in deroga agli indici e parametri di zona e fatte salve eventuali disposizioni più favorevoli contenute in altri articoli di queste NTA, sono consentiti ampliamenti della Su per adeguamenti funzionali e igienico sanitari, per adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche e per migliorare lo standard qualitativo della struttura termale o ricettiva.
Tali ampliamenti sono consentiti nella misura del 20% della Su esistente con un minimo di 200 mq. comunque consentito.
Nel centro storico e per gli immobili vincolati o classificati di interesse storico e artistico dal PRG gli ampliamenti sono consentiti solo se compatibili con il vincolo e con l'impianto architettonico dell'edificio, del contesto urbano circostante, se meritevole di tutela e con la natura dell'interesse storico e artistico riconosciuto all'edificio.

ART. 66 quater Aree destinate alla costruzione di parcheggi privati e autosilos.

Le aree alle quali il PRG attribuisce questa specifica destinazione possono essere utilizzate esclusivamente per la costruzione di parcheggi pubblici o di parcheggi privati, necessari per soddisfare l'obbligo derivante dalla legge 122/89.
I parcheggi potranno essere realizzati sia a raso che in strutture multipiano, sia interrate che fuori terra (autosilos).
In dette aree, oltre ai parcheggi, possono essere inserite altre attività purché coerenti e prevalentemente funzionali con il parcheggio stesso quali: distributori di benzina con annessi spacci di vendita materiali ed accessori per auto, autololavaggi, officine di

manutenzione, servizi di ristoro, ecc.

La costruzione di parcheggi privati comportanti la creazione di strutture edili, interrate o fuori terra, è subordinata al rilascio di permesso di costruire convenzionato. Con l'approvazione del progetto e con la stipula della relativa convenzione saranno definite, le caratteristiche architettoniche, strutturali, dimensionali e funzionali dell'autosilos nonché le modalità di gestione.

Non vengono stabiliti, per la costruzione di autosilos o strutture accessorie, parametri urbanistici ed edilizi la cui definizione avverrà anch'essa in sede di approvazione comunale del progetto.
Nell'area per parcheggio privato prevista in Viale Acquedotto Romano la costruzione di parcheggi è ammessa unicamente sotto forma di posteggi in superficie oppure in strutture edilizie interamente fuori terra e con piano di calpestio posto al disopra della quota di massima piena di ritorno duecentennale relativa al Fiume Bormida. Non è ammesso l'insediamento di alcuna attività od impianto, anche se compatibile con i parcheggi.
Nell'area a parcheggio di via Malacarne saranno consentiti unicamente i seguenti interventi:

- **ampliamento del piano seminterrato esistente mediante suo prolungamento fino alla prossimità di via Romita;**
- **realizzazione di un ulteriore piano coperto con estensione pari a quella del piano seminterrato sopra descritto e con mantenenimento della quota di calpestio dell'attuale parcheggio sopraelevato di via Malacarne;**
- **realizzazione di parcheggio scoperto posto a copertura dell'intera struttura;**

Il convenzionamento dovrà prevedere l'obbligo di mantenere l'attuale numero di parcheggi pubblici (o ad uso pubblico) senza che i relativi costi di realizzazione e cessione possano essere considerati a scomputo degli oneri concessori.

ART. 66 quinquies Prescrizioni particolari riguardanti l'area destinata a verde pubblico attrezzato di Reg. Bagni compresa tra l'albergo regina e l'albergo Antiche Terme.

Nell'area a verde pubblico attrezzato di reg. Bagni, compresa tra l'albergo Regina e l'albergo Antiche Terme è consentito l'inserimento di superfici commerciali fino ad un massimo di mq. 1.500 di Su.
Tali superfici potranno essere collocate esclusivamente in strutture temporanee autorizzate e realizzate con le modalità stabilite dall'art. 9, alla voce "autorizzazioni temporanee", delle presenti NTA.

ART. 66 sexies Efficacia della variante approvata con deliberazione CC. N. 45 del 25/10/04.

Le previsioni della variante parziale approvata con D.C.C. n. 47 del 25/10/04, relativamente alla parte avente ad oggetto "Incremento degli indici di edificabilità relativi alle aree turistico ricettive e termali di Regione Bagni e stralcio di alcune aree produttive di Regione Cassarogna", diverrà efficace, per la parte riguardante l'incremento degli indici relativi alla regione Bagni. Solo ad avvenuta riclassificazione delle aree individuate nella classe IIIa dalla relazione idrogeologica allegata al vigente PRG.
Tale riclassificazione dovrà comportare il passaggio delle suddette aree alla classe IIIb o ad altra classificazione più idonea, attraversa l'approvazione di un provvedimento di variante o di modifica al PRG formato ai sensi dell'art. 17 LR 56/77 m.i.

PARTE V
NORME FINALI

ART. 67 Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per la realizzazione di impianti pubblici e/o di uso pubblico e/o di pubblico interesse, limitatamente alla distanza prescritta da confini e da cigli stradali, limitatamente alla osservanza delle fasce di rispetto, limitatamente alle altezze, al numero dei piani, alle tipologie edilizie, alla densità fondiaria eventualmente prescritti.
I poteri di deroga di cui i precedenti commi sono esercitati con le procedure stabilite dalle vigenti leggi.

ART. 68 Nuove disposizioni di Legge

Le presenti norme si intendono automaticamente adeguate a qualsiasi disposizione di Legge, Regionale o Nazionale o Direttiva CEE, che entri in vigore dopo la loro approvazione.
Si potrà, in ogni caso, provvedere al loro adeguamento ed aggiornamento mediante apposita Deliberazione del Consiglio Comunale adottata ai sensi del comma 8°, dell'ART. 17 della L.R. 56/77 m.i.