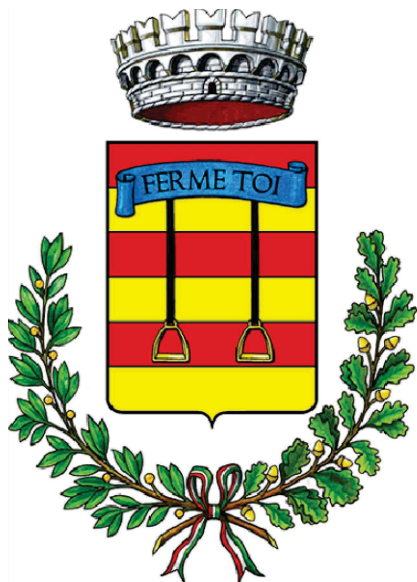




Comune di
VALPERGA
Città Metropolitana di Torino

**revisione del
PIANO REGOLATORE GENERALE
COMUNALE**

VARIANTE STRUTTURALE
approvata con DGR 30-13937 del 15/11/2004

VARIANTE PARZIALE n. 12

(art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e smi)

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con DCC n. ____ del _____

ALLEGATO

E.1/var 12

NORME di ATTUAZIONE

Testo coordinato

TECNICO INCARICATO

arch. maria luisa gamerro

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

COLLABORAZIONE di

ing. pier giorgio gamerro

RESPONSABILE PROCEDIMENTO

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Applicazione del P.R.G.	pag. 1
Art. 2	Elaborati costituenti il P.R.G.	pag. 3

TITOLO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 3	Modalità di attuazione del P.R.G.	pag. 5
Art. 4	Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	pag. 6
Art. 5	Condizioni per il rilascio di concessioni	pag. 7

TITOLO III PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 6	Adeguamento al Regolamento Edilizio Comunale	pag. 8
Art. 7	Parametri ed indici edilizi ed urbanistici	pag. 9
Art. 8	Applicazione degli indici urbanistici	pag. 12
Art. 9	Distanze tra fabbricati	pag. 13
Art. 10	Distanze dalle strade	pag. 14
Art. 11	Distanze dai confini	pag. 15
Art. 12	Capacità insediativa	pag. 16

TITOLO IV DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI E DEL SUOLO

CAPO I DEFINIZIONI

Art. 13	Destinazione d'uso degli immobili e relative variazioni	pag. 17
Art. 14	Disciplina del commercio	pag. 19
Art. 15	Classificazione delle destinazioni d'uso del suolo	pag. 23

CAPO II AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Art. 16	Aree per attrezzature e servizi di interesse locale	pag. 24
Art. 17	Aree destinate a parco pubblico (SV)	pag. 25
Art. 18	Aree per attrezzature e impianti tecnologici (SG)	pag. 26
Art. 19	Variazioni alle destinazioni specifiche	pag. 27

CAPO III AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 20	Aree destinate ad uso residenziale	pag. 28
Art. 21	Centro Storico (CS)	pag. 29

Art. 22	Nuclei frazionali (NF)	pag. 30
Art. 23	Aree residenziali di ristrutturazione (RR)	pag. 31
Art. 24	Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (RE)	pag. 32
Art. 25	Aree residenziali a capacità insediativa non esaurita (RI)	pag. 33
Art. 26	Aree residenziali di completamento (RC)	pag. 34
Art. 27	Insediamenti residenziali in aree agricole (RA) - ABROGATO	pag. 35
Art. 28	Aree a parco privato (RP)	pag. 36
CAPO IV	AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE	
Art. 29	Aree destinate ad attività produttive	pag. 37
CAPO V	AREE DESTINATE AD ATTIVITA' TERZIARIE	
Art. 30	Aree destinate ad attività terziarie	pag. 39
CAPO VI	AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE	
Art. 31	Aree agricole normali (AN)	pag. 40
Art. 32	Aree agricole di salvaguardia (AS)	pag. 43
CAPO VII	AREE DI INTERESSE PAESISTICO – AMBIENTALE	
Art. 33	Aree di interesse paesistico – ambientale (SB)	pag. 44
CAPO VIII	AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	
Art. 34	Aree per la viabilità	pag. 45
Art. 35	Aree per impianti stradali di distribuzione carburanti ed impianti di lavaggio autoveicoli	pag. 46
CAPO IX	AREE PER LA FERROVIA E SERVIZI CONNESSI	
Art. 36	Aree per la ferrovia e servizi connessi	pag. 49
TITOLO V	TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO	
CAPO I	TIPI DI INTERVENTO	
Art. 37	Classificazione degli interventi edilizi	pag. 50
Art. 38	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag. 54
Art. 39	Conservazione tipologica, dei fronti e degli elementi costruttivi significativi	pag. 55
Art. 40	Edifici da demolire	pag. 56
Art. 41	Tipologie edilizie abitative	pag. 57
Art. 42	Portici e “pilotis“	pag. 58
Art. 43	Bassi fabbricati a deposito	pag. 59
Art. 44	Autorimesse	pag. 60

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 APPLICAZIONE DEL P.R.G.

1. La presente Variante Generale costituisce revisione generale delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R.5/12/1977 n. 56 e s.m.i. La Variante è formata e adottata secondo i dispositivi di cui al 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2. Ai sensi della Legge 17/8/1942 n°1150 e s.m.i., e della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i., la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Valperga è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti la Variante Generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di permesso di costruire o titolo abilitativo equivalente a norma del titolo VI della predetta legge regionale, o di altre leggi statali o regionali, generali o di settore, nonché, ove ammissibile, a dichiarazione, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni.

3. A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, la modifica delle destinazioni d'uso e la sistemazione di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

4. Norme e prescrizioni assumono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di nuovi strumenti urbanistici generali o di varianti al presente P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.58 della L.R. n°56/77 e s.m.i.

5. Non costituiscono comunque variante al P.R.G.:

- a) le correzioni, adeguamenti, determinazioni e modifiche del P.R.G. di cui al 12° comma dell'art.17 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., e con le procedure ivi previste;
- b) le rettifiche, a carattere marginale, alle previsioni grafiche del P.R.G. riferite a confini tra immobili diversi da quelli destinati ad impianti pubblici quando la delimitazione indicata non corrisponda alla partitura catastale e, sempreché la rettifica non dia luogo a maggiore capacità insediativa;
- c) le rettifiche e correzioni di errori materiali nella rappresentazione dello stato di fatto di opere e di manufatti esistenti.

6. Le rettifiche di cui alle lettere b) e c) del comma precedente sono eseguite dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, anche su richiesta dei proprietari interessati.

7. La deliberazione del Consiglio Comunale dichiara la irrilevanza della rettifica compiuta ai fini della capacità insediativa prevista dal P.R.G. e degli oneri di attuazione delle previsioni del P.R.G.; la deliberazione è assunta sulla base di istruttoria compiuta dagli uffici comunali, in cui sia documentato, anche con atti testimoniali, lo stato di fatto all'epoca di adozione del P.R.G.

8. Sono altresì atti discrezionali degli organi amministrativi competenti:

- a) la modifica della destinazione funzionale specifica degli immobili destinati ad impianti pubblici nell'ambito della stessa sottoclasse;
- b1) la modifica della sottoclasse di destinazione di immobili appartenenti alla classe di destinazione ad impianti produttivi (cfr. art.13 comma 2: b) Produttive - c) Terziarie); la modifica a destinazione terziaria è ammessa a condizione che non si configuri quale localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata (L2)
- b2) la modifica dei rapporti tra specifiche destinazioni funzionali degli edifici nell'ambito della stessa sottoclasse di destinazione
- c) nelle aree a destinazione agricola normale (cfr. art.31) la individuazione di immobili da dedicare ad attività sportive pubbliche e private, ad attività di addestramento di animali, quando compatibili con la

conservazione delle caratteristiche agronomiche dei suoli ai fini dell'eventuale ripristino dell'attività agricola;

L'esercizio delle discrezionalità suddette, anche su istanza di operatori interessati, non costituisce Variante di P.R.G. ed avviene mediante atti deliberativi motivati sulla base di istruttoria compiuta dagli uffici comunali. La modifica di cui alla lettera a) diviene operativa con l'approvazione di progetti definitivi di opere pubbliche. Le modifiche di cui alla lettera b) sono adottate dalla Giunta Comunale sulla base di progetti di massima nei quali siano specificate le finalità e compatibilità, sottoposti a parere preventivo della C.I.E o del responsabile del Procedimento.

L'individuazione degli immobili di cui alla lettera c) avviene con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base di programmi di intervento redatti dal proponente che descrivano l'attività in progetto e gli interventi necessari sul suolo e sugli edifici; la deliberazione preciserà gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti nell'ambito degli interventi di cui al 2° comma art. 37 lett. a, b, c, d1, e; con la deliberazione suddetta potrà altresì essere ammessa la realizzazione di edifici di servizio a carattere temporaneo per non più di mq 200 di Superficie utile lorda (Sul) e subordinatamente all'impegno alla rimozione dei fabbricati al cessare dell'attività. L'altezza di tali edifici non potrà essere superiore a m. 4,50. Con gli interventi di recupero degli edifici può essere prevista la sistemazione delle aree direttamente pertinenti anche con manti di finitura ed opere integrative a cielo aperto in misura non superiore a 5 volte la superficie coperta. L'intervento potrà essere subordinato alla stipula di una Convenzione di disciplina delle modalità d'uso degli impianti.

9. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G. e ne integrano le indicazioni cartografiche; nel caso di contraddizione, le Norme di Attuazione prevalgono rispetto ad esse.

ART. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.

1. Ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. , la predetta Variante Generale al P.R.G. è costituita dai seguenti elaborati:

.0..

A)	Relazione	
A.1	Relazione integrativa	
A.2	Verifica compatibilità acustica della variante al P.R.G.C. vigente	
B)	Allegati tecnici di analisi dello stato di fatto:	
B.1	Scheda quantitativa dati urbani	
	Rappresentazioni cartografiche:	
B.2	Composizione mappale e uso agricolo del suolo	scala 1:5000
B.3.1	Infrastrutture e servizi: viabilità	scala 1:5000
B.3.2	Infrastrutture e servizi: rete acquedotto	scala 1:5000
B.3.3	Infrastrutture e servizi: rete fognatura	scala 1:5000
B.3.4	Infrastrutture e servizi: rete gas metano	scala 1:5000
B.3.5	Infrastrutture e servizi: aree a servizi	scala 1:5000
B.4	Attività economiche	scala 1:5000
B.5.1	Consistenze edilizie: numero dei piani	scala 1:1000
B.5.2	Consistenze edilizie: stato manutentivo	scala 1:1000
B.5.3	Consistenze edilizie: destinazione d'uso in atto	scala 1:1000
C)	Studio Geologico	
C.1	Carta geologica	scala 1:10.000
C.2	Carta geomorfologica e dei dissesti —	scala 1:10.000
C.2a	Piano di Assetto Idrogeologico – Stralcio della carta della delimitazione delle aree in dissesto	scala 1:25.000
C.2b	Carta delle opere idrauliche	scala 1:10.000
C.3	Carta dell'acclività	scala 1:10.000
C.4	Carta litotecnica	scala 1:10.000
C.4a	Carta geoidrologica	scala 1:10.000
C.5	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala 1:10.000
C.5a	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala 1:5.000
C.6	Relazione geologico-tecnica	
C.7	Ricerca storica di archivio dei processi-effetti	
D)	Elaborati di progetto	
D.1	Planimetria sintetica di Piano	scala 1:25.000
D.2	Assetto generale del Piano	scala 1:5.000
D.3a	Aree urbanizzate e urbanizzande	scala 1:2000
D.3b	Aree urbanizzate e urbanizzande	scala 1:2000
D.4	Centro storico: classi di intervento	scala 1:1000
D.5	Addensamenti e localizzazioni commerciali	scala 1:5.000
E.1)	Norme di attuazione	
E.2)	Tabelle di area	
F.1)	Controdeduzioni alle osservazioni	
F.2)	Localizzazione delle osservazioni	scala 1:5000
	Verifiche idrauliche	
G A	Relazione idrologico-idraulica	
G B	Elaborati idrologici	
G C	Elaborati idraulici	
	T. Gallenca, R. Levesa, R. Marquera, R. Giordanino e R. Massiane	
G 0.0	Corografia generale con individuazione dei bacini imbriferi	scala 1:10.000
G 1.1	Planimetria con le aree di esondazione Qtr 20	scala 1:5.000
G 1.2	Planimetria con le aree di esondazione Qtr 200	scala 1:5.000
G 1.3	Planimetria con le aree di esondazione Qtr 500	scala 1:5.000

T. Gallenca	
G 2.1 Profilo longitudinale di rilievo	scala 1:5.000/500
G 2.2 Livelli idrici previsti Qtr 20, 100, 200, 500	scala 1:1.000
R. Levesa	
G 3.1 Profilo longitudinale di rilievo	scala 1:2.000/200
G 3.2a Livelli idrici previsti Qtr 20, 100, 200, 500	scala 1:500
G 3.2b Livelli idrici previsti Qtr 20, 100, 200, 500	scala 1:500
R. Marquera	
G 4.1 Profilo longitudinale di rilievo	scala 1:2.000/200
G 4.2 Livelli idrici previsti Qtr 20, 100, 200, 500	scala 1:500
R. Giordanino	
G 5.1 Profilo longitudinale di rilievo	scala 1:2.000/200
G 5.2 Livelli idrici previsti Qtr 20, 100, 200, 500	scala 1:500
R. Massiane	
G 6.1 Profilo longitudinale di rilievo	scala 1:1.000/100
G 6.2 Livelli idrici previsti Qtr 20, 100, 200, 500	scala 1:500

2. In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le tavole di Piano prevale l'indicazione della tavola di maggior dettaglio.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 3 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- a) con intervento diretto mediante conseguimento della concessione, semplice o convenzionata, ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., o dell'autorizzazione;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

2. Le modalità di acquisizione delle aree a servizi vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del P.R.G. avvenga secondo la modalità indiretta (S.U.E.), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora il P.R.G. si attui con modalità diretta. L'adozione della convenzione o atto di impegno unilaterale, nelle aree non sottoposte a S.U.E., è obbligatoria nel caso di vincoli cartograficamente individuati costituenti porzione di lotti edificabili o ad essi contigui e della stessa proprietà.

3. Il presente Piano, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di S.U.E., salva in ogni caso la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di cui gli artt. 32, 2° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.. In tali ambiti, successivamente all'approvazione dello S.U.E., si applica l'intervento diretto.

4. Con le procedure di cui all'art.17, comma 8, della L.R. 56/77 e s.m.i. possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

5. In sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi S.U.E., il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei Piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

6. In tutte le aree subordinate a S.U.E., e in assenza dello stesso e salvo quanto diversamente disposto dalle Tabelle di Area, possono essere realizzate, sugli edifici esistenti fino alla sua approvazione, le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) opere di restauro e di risanamento conservativo;
- c) modeste opere di infrastrutturazione e sistemazione del terreno direttamente conseguenti agli interventi di cui ai punti a) e b) precedenti.

Nelle stesse aree non sono consentite, in assenza di strumento esecutivo, nuove costruzioni.

7. Per quanto riguarda la destinazione d'uso, questa può essere cambiata purché tale mutamento risulti coerente con le previsioni e le indicazioni del P.R.G. per l'area interessata.

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

1. Si applicano obbligatoriamente in determinate aree del territorio comunale, indicate o nelle planimetrie o nelle presenti norme, che richiedano una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. e possono essere predisposti dall'Amministrazione Comunale (quindi di iniziativa pubblica) o a cura e spese di privati quando previsto dalle presenti Norme e d'intesa con il Comune.

2. Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica sono (art. 32 L.R. 56/77 e s.m.i.) :

- a) Piani particolareggiati (P.P.E.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n° 1150 e s.m.i. ed agli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- b) Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18/4/1962, n° 167 e s.m.i. ed all'art. 41 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- c) Piani delle aree per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e s.m.i. ed all'art. 42 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- d) Piani di Recupero (P.d.R.) ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 5/8/1978 n°457 e s.m.i. ed all'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- e) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.E.) di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- f) Piani esecutivi convenzionati obbligatori (P.E.C.O.) di cui all'art. 44 della L.R. 56/77 e s.m.i. quando si presentino le condizioni previste di cui al medesimo articolo;
- g) Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art 16 della L. n° 179 del 17/02/1992 e della L.R. 9/4/1996 n.18.

3. Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- a) Piani di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della legge 5/8/1978 n°457 e s.m.i. ed all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- b) Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i..

4. Ai fini dell'applicazione delle norme stabilite dagli articoli 27 e seguenti della L. 457/78, la zona CS (Centro Storico) coincide con una zona di recupero (Z.d.R.); è inoltre individuata come insediamento urbano di interesse storico - ambientale di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., si applicano pertanto i disposti di cui all'art. 40, 8° comma, della stessa legge.

5. Anche le zone NF (nuclei frazionali) e RR (aree residenziali di ristrutturazione) coincidono con zone di recupero, in cui sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

6. All'interno della Z.d.R. "CS", il P.R.G. fissa con prescrizioni topograficamente o normativamente definite, gli ambiti in cui l'intervento edilizio è subordinato alla formazione di Piani di Recupero .

7. E' comunque consentito all'Amministrazione comunale individuare, con deliberazione del Consiglio Comunale, e senza che ciò costituisca variante di P.R.G., altri ambiti in cui ogni intervento edilizio è subordinato alla formazione preventiva di un Piano di Recupero: tali ambiti dovranno avere caratteristiche urbanistiche significative, comprendendo gli edifici principali, quelli accessori e le relative aree di pertinenza, nonché essere estesi a congrui tratti di cortine edilizie e comunque essere dimensionati in modo tale da consentire un corretto inserimento ambientale degli interventi previsti nei contesti circostanti.

8. Le previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi, individuate cartograficamente dal P.R.G. negli ambiti sottoposti a S.U.E. hanno carattere prescrittivo e debbono essere mantenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una più opportuna collocazione all'interno della superficie territoriale (St), intesa ad agevolarne l'attuazione e migliorarne la funzionalità. Per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di S.U.E., devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe.

9. In caso di attuazione a mezzo di SUE, negli ambiti in cui le aree a servizi non siano cartograficamente individuate, l'esatta configurazione e localizzazione è demandata allo strumento esecutivo, rimanendo inteso che la quantità richiesta dovrà essere comunque reperita all'interno dell'area. E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme specifiche di area.

ART. 5 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

2. L'entità dei contributi di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione dei disposti degli artt. 5, 6 e 10 della legge 28/1/1977, n°10 e s.m.i..

3. In ogni caso il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per realizzare le opere di cui all'art. 10 della L. 10/77, e può essere ridotto in relazione alle opere che il concessionario si impegna a eseguire direttamente.

4. Le opere di urbanizzazione eseguite dal concessionario sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo a indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono definiti, a norma del precedente comma 3, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

5. Nelle aree destinate ad usi diversi dagli agricoli, la concessione per interventi di nuova costruzione, sia attraverso metodo diretto, sia indiretto, per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione. La corresponsione del contributo di cui al comma 1 non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni .

6. Ai fini dell'applicazione del precedente comma 5, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, o per la cui realizzazione, equiparabile ad un allacciamento, il Comune non debba sopportare alcun onere:

- a) sistema viario veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) impianto pubblico di distribuzione idrica dimensionato con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
- c) impianto pubblico di fognatura con caratteristiche idonee all'insediamento previsto ;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

7. Nelle aree urbanizzate o urbanizzande gli immobili oggetto di nuova costruzione devono in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario pubblico o privato, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 48, 1° comma lettera b) e 2° comma, ed essere allacciabili agli impianti esistenti di cui alle lettere b) e c) precedenti. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati all'istanza di concessione e/o autorizzazione.

TITOLO III

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 6 ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

1. La Variante generale al P.R.G. costituisce adeguamento dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici alle disposizioni della L.R. n°19 del 8/7/1999, conformemente al Regolamento Edilizio Comunale; il cui TITOLO III è riportato al successivo art. 7.

Art. 7 PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

1. Altezza dei fronti della costruzione (H_f)

- a) Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura;
- b) Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri (m.), tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m. 1,10.
- c) L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili con esclusione dei volumi tecnici, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici.
- d) Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
- e) La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- f) Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al precedente punto C (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. comma 6), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
- g) Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

2. Altezza della costruzione (H)

- a) L'altezza della costruzione, misurata in metri (m.), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente comma 1.

3. Numero dei piani della costruzione (N_p)

- a) Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati;
- b) 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 spiccatto perimetrali (definite dal comma 1 lettera e), nonché gli eventuali soppalchi.

4. Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (D_c), della costruzione dal ciglio o confine stradale (D_s).

- a) Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri (m.) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
- b) Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle

altre analoghe opere, aggettanti per non più di m. 1,50; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

- c) La distanza tra:
- filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
 - filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

5. Superficie coperta dalla costruzione (Sc)

- a) La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
- b) 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 m. 1,50 dal filo di fabbricazione.

6. Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

- a) La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (mq), è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
- b) Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
- ai "bow window" ed alle verande;
 - ai piani di calpestio dei soppalchi;
 - sono escluse le superfici relative;
 - ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 - ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 - agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
 - ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
 - ai cavedi.

7. Superficie utile netta della costruzione (Sun)

- a) La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq.), è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, come definite, tutte le superfici non destinate al calpestio.
- b) Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di m. 0,50 e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

8. Volume della costruzione (V)

- a) Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (mc.), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
- b) Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

- c) Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 1 - lettera f).

9. Superficie fondiaria (S_f)

- a) È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq.), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

10. Superficie territoriale (S_t)

- a) È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq.), comprendente le superfici fondiarie (S_f) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

11. Rapporto di copertura (R_c)

- a) Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($R_c = S_c/S_f$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

12. Indice di utilizzazione fondiaria (U_f)

- a) L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra le superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mq.)/(mq.).

13. Indice di utilizzazione territoriale (U_t)

- a) L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadri di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (mq.)/(mq.).

14. Indice di densità edilizia fondiaria (I_f)

- a) L'indice di densità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc.)/(mq.).

15. Indice di densità edilizia territoriale (I_t)

- a) L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

16. Indice di ampliamento (I_a) (non compreso nel Regolamento Edilizio)

- a) L'indice di ampliamento è il quoziente, espresso in percentuale del Volume (V) e/o della Superficie utile lorda (S_{ul}) incrementabile, nel corso di una sistemazione o ricostruzione parziale o totale, al Volume e/o alla superficie utile preesistente di un fabbricato.

Art. 8 APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti dalla Tabella di Area, per i parametri di cui al precedente art. 7, come segue:

- a) agli interventi diretti si applicano, salvo quanto diversamente stabilito dalle Tabelle di Area, gli indici di densità edilizia fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf);
- b) negli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E) si applicano, salvo quanto diversamente stabilito dalle Tabelle di Area, gli indici di densità territoriale (It) e di utilizzazione territoriale (Ut);
- c) agli interventi "una tantum", salvo quanto diversamente stabilito dalle Tabelle di Area, si applica l'indice di ampliamento (Ia).

2. Gli ampliamenti "una tantum" sono da riferirsi alle volumetrie (V), o alle superfici utili lorde (Sul) e, quando espressamente indicato nelle Tabelle di Area, alle superfici utili nette (Sun) esistenti alla data di adozione del primo P.R.G.. Possono essere realizzati con successivi interventi, purchè cumulativamente non eccedenti il limite massimo di ampliamento. Per le costruzioni realizzate successivamente, le volumetrie, le superfici utili lorde e nette di riferimento sono quelle della prima concessione edilizia.

3. L'utilizzazione totale degli indici di densità edilizia e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di concessione edilizia sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.

4. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistano fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di P.R.G. vanno rispettati sia per il lotto originario, sia per quelli di nuova edificazione.

5. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree a diversa destinazione d'uso, se non nell'ambito di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) unitario.

6. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree con uguale destinazione d'uso non contigue se non nell'ambito di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) unitario.

7. Il trasferimento di volume edificabile è ammesso, oltre che per le aree contigue con uguale destinazione d'uso, per le aree agricole ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e come prescritto dai successivi art. 31 comma 5 e dall'art. 32 comma 4, per le sole zone agricole.

8. Nel caso di edifici esistenti o in progetto a destinazione produttiva, il volume, ove costituisca parametro valutativo utile, è dato dalla SUL per un'altezza convenzionalmente stabilita in m. 3,00.

Art. 9 DISTANZE TRA FABBRICATI

1. Nelle zone degli insediamenti urbani di antica formazione (CS, NF, RR) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, considerati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
2. Gli eventuali completamenti di strutture edilizie finalizzati al recupero di volumi accessori quali fienili, stalle, travate, porticati e simili, dovranno garantire nei confronti di volumi ristrutturabili, una visuale libera dalle eventuali finestre non inferiore a m. 10, così come dovrà risultare garantita nella stessa misura, ad opere di completamento eseguite, la visuale libera di finestrate degli edifici circostanti.
3. In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti finestrate di edifici antistanti in misura pari all'altezza del fabbricato più alto e con un minimo di m. 10, con le seguenti ulteriori specificazioni:
 - a) la distanza è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro;
 - b) tale distanza minima si applica anche quando una sola parete sia finestrata e, relativamente alle aree residenziali RE, RI e RC, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.
4. La distanza minima tra pareti non finestrate, intese tali anche quelle in cui sono praticate unicamente luci, è prescritta in m. 5 ed è ammessa la costruzione a confine in aderenza a fabbricati di altre proprietà, comunque condizionata all'assenso della proprietà confinante qualora lo sviluppo della costruzione ecceda la parte contigua esistente a confine;
5. Qualora esistano, sulle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del primo P.R.G., la cui altezza e/o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste, anche in caso di demolizione e nuova riedificazione in aree consolidate, si potrà soddisfare solo la distanza tra i confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di m.5 o m. 6 nel caso di edifici industriali.
6. Negli interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti:
 - a) la distanza minima dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio sia realizzato dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
 - b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra le pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti e ove detta distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto della proprietà confinante.

Art. 10 DISTANZE DALLE STRADE

1. Nelle aree di antica formazione (aree CS, NF) e di ristrutturazione (aree RR) è prescritto il mantenimento dell'attuale filo di fabbricazione, a meno che non si provveda ad interventi di ristrutturazione urbanistica assoggettati a strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), con i quali vengono definiti nuovi fili di fabbricazione arretrati rispetto ai preesistenti ovvero vengono definiti limitati interventi di rettifica dell'assetto viario, finalizzati al miglioramento della viabilità.

2. Nel tessuto edilizio consolidato (aree RE, RI, RP) è prescritto l'allineamento con gli edifici esistenti e comunque ad una distanza dal ciglio stradale che non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, tra i fabbricati cui la strada risulti interposta, ed in misura minima di m. 5.

3. Nelle aree residenziali di completamento (RC), di trasformazione (PU), produttive esistenti (PE) e residenziali isolate (RA) poste all'interno della delimitazione del Centro Abitato è prescritta, dal filo di fabbricazione al ciglio della sede stradale, una distanza, non inferiore a m. 7,50. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) con previsioni planivolumetriche e limitatamente all'impianto viario interno allo S.U.E. stesso.

4. All'esterno del Centro Abitato e specificatamente nelle aree produttive (PE, PIP, PA, PU, PI), terziarie (TP1, TP2, TP3, TP4, TP5, TP6, TP7, TP8), agricole (AN, AS) nonché in alcune aree residenziali esterne (RC, RI, RE, RA), sono prescritte, dal filo di fabbricazione alle sedi stradali, le distanze corrispondenti alle fasce di rispetto dalle strade, in osservanza del D.Lgs. 30/7/1992, n°285 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada):

- a) m. 30 dal confine stradale nelle aree agricole o negli ambiti sottoposti a S.U.E., a rispetto delle strade classificate e/o classificabili di tipo C (strade extraurbane secondarie);
- b) m. 20 dal confine stradale nelle aree agricole o negli ambiti sottoposti a S.U.E., a rispetto delle strade classificate e/o classificabili di tipo F (strade locali);
- c) m. 10 dal confine stradale, a rispetto delle strade vicinali o private classificate e/o classificabili di tipo F;
- d) m. 10 dal confine stradale nelle aree edificabili e/o trasformabili con intervento diretto, a rispetto delle strade classificate e/o classificabili di tipo C;
- e) m. 7,50 dal confine stradale nelle aree edificabili e/o trasformabili con intervento diretto, a rispetto delle strade classificate e/o classificabili di tipo F.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) con previsioni planivolumetriche e limitatamente all'impianto viario interno allo S.U.E. stesso.

5. Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione degli edifici:

- a) la distanza minima, dal filo di fabbricazione al ciglio della sede stradale, dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni, a meno che l'ampliamento venga realizzato dalla parte opposta a quella nei cui confronti non possa essere rispettata la distanza prescritta;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima, dal filo di fabbricazione al confine stradale non può essere inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni;
- c) nel caso di sopraelevazione, limitatamente alle aree comprese nel Centro Abitato, è ammesso il mantenimento dei fili di fabbricazione e ove la distanza minima tra pareti finestrate antistanti sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto della proprietà in confrontanza.

6. Non è ammessa la costruzione di edifici, ad una distanza dalle strade, inferiore a quella minima prescritta dai commi precedenti anche se totalmente interrati.

7. I locali interrati possono essere non arretrati, o arretrati solo parzialmente, in sede di definizione dei nuovi fili di fabbricazione, nell'ambito del S.U.E. :

Art. 11 DISTANZE DAI CONFINI

1. In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine è pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m. 5 e ad esclusione delle costruzioni industriali e/o artigianali che devono osservare una distanza minima di m.6. Tale distanza è derogabile con assenso scritto della proprietà confinante e con il quale contestualmente si impegni, in caso di successiva edificazione, all'arretramento necessario per l'osservanza delle distanze prescritte tra fabbricati di cui all'art.9.
2. Sono ammesse distanze inferiori da quelle indicate nel comma 1 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche e limitatamente ai confini interni degli stessi S.U.E.
3. E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:
 - a) in aderenza a fabbricati di altra proprietà (il muro comune può essere sopraelevato a norma del Codice Civile) , condizionata all'assenso della proprietà confinante qualora lo sviluppo ecceda la parte contigua esistente a confine , o in base a progetto unitario dei fabbricati da realizzare in aderenza;
 - b) locali totalmente interrati per le pareti cieche (per quelle corrispondenti agli ingressi la distanza minima è di m.5);
 - c) bassi fabbricati ad uso a deposito e ad autorimessa nelle aree residenziali RE, RI e RC.
4. Negli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti :
 - a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento venga realizzato dalla parte opposta a quella nei cui confronti non possa essere rispettata la distanza prescritta;
 - b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima dai confini non potrà, se inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni, essere inferiore a quella esistente ed ove tale distanza sia anche inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato ovvero di m.5, è necessario l'assenso scritto della proprietà confinante.
5. Le strutture e gli impianti tecnologici speciali (es. silos) devono mantenere rispetto agli edifici di altra proprietà una distanza non inferiore all'altezza; sono in ogni caso fatte salve le norme specifiche di settore eventualmente stabilite in relazione alla destinazione specifica della struttura.

Art. 12 CAPACITA' INSEDIATIVA

1. Si definisce capacità insediativa teorica (C_i), propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è finalizzato l'intervento stesso, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.
2. Ai fini del calcolo della Capacità insediativa teorica, sulla base delle considerazioni preliminari alla presente Variante, relative alla stima della capacità stessa, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondano le seguenti dotazioni di Volume e di Superficie utile:
 - a) Interventi di nuova costruzione $V=150$ mc/ab o $S_{un}=50$ mq/ab;
 - b) Interventi di ampliamento, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione: $S_{un}=65$ mq/ab.
3. Per destinazione d'uso miste in aree residenziali le precedenti dotazioni medie abitative sono aumentate del 20 %.

TITOLO IV

DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI E DEL SUOLO

CAPO I DEFINIZIONI

ART. 13 DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI E RELATIVE VARIAZIONI

1. Il P.R.G. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili.

2. Ai fini di un corretto uso delle prescrizioni normative, e quindi della ammissibilità di destinazioni d'uso miste, per le aree private o per quelle di interesse pubblico, le destinazioni d'uso sono classificate come segue:

2.1 Aree destinate ad Usi Residenziali

a) **Residenziali**, relative all'attività abitativa ed alle funzioni private ad essa compatibili o complementari, comprendenti:

- residenza ordinaria;
- residenza temporanea (unità abitative, alloggi agrituristici e simili);
- residenza collettiva (conventi, collegi e simili);

Gli edifici residenziali, con esclusione di quelli in Centro Storico (CS), possono essere adibiti ad attività compatibili o complementari con la destinazione abitativa, quali attività artigianali non nocive e non moleste e attività di sostegno alla coltura vitivinicola con marchio DOC, in misura non superiore al 49% della Sul complessiva.

2.2 Aree destinate ad Impianti Produttivi

b) **Produttive**, relative alle attività industriali ed a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi d'impresa e la ricerca tecnologica, alle attività inerenti il trattamento e il stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime, alle attività di deposito e trattamento di rottami ed alle attività estrattive.

c) **Terziarie**, comprendenti:

c.1) **Commerciali**, relative alla vendita all'ingrosso ed al dettaglio; ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 114/1998, gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati:

- esercizio di vicinato, con superficie di vendita non superiore a mq. 150;
- medie strutture di vendita, con superficie di vendita compresa tra mq. 151 a mq. 1500;
- grandi strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a mq. 1500.

Le suddette classi sono normate dalle specifiche disposizioni di settore statali e regionali, oltre che dalle previsioni del Piano Regolatore.

c.2) **Pubblici esercizi, studi professionali, agenzie immobiliari e di attività editoriali e turistiche, artigianato di servizio.**

c.3) **Attività socioassistenziali e sanitarie** (case per anziani e disabili)

c.4) **Turistico ricettive**, relative ad:

- attività ricettive alberghiere;
- attività sociali, culturali e creative per il tempo libero e la pratica sportiva (sala congressi, palestre e simili)

c.5) **Direzionali**: credito e assicurazioni, uffici amministrativi e assimilabili;

2.3 Aree riservate ad Attività Agricola e Aree di Salvaguardia

d) **Agricole**, relative alle attività connesse con la produzione dei fondi e la tutela dell'ambiente, comprendenti:

- la coltivazione di terreni agricoli (colture prative, cerealicole, ortofrutticole, boschive, ecc.);
- coltivazioni specializzate, in pieno campo o protette;
- allevamenti zootecnici ed attrezzature connesse (stalle, serragli, depositi di attrezzi, materiali, scorte e prodotti agricoli), con la distinzione tra:

- allevamento intensivo costituito da strutture per allevamenti definito di tipo intensivo da Leggi e provvedimenti regionali e statali di settore, e comunque con capacità di stabulazione superiore a quella stabilita per allevamenti a carattere familiare;
- allevamento familiare costituito da strutture per allevamento non intensivo, come definito da Leggi e provvedimenti di settore, sempreché la capacità di stabulazione sia inferiore a 15 capi per bovini e suini ed ovini ed altri animali di peso superiore a q.li 0,5 per unità viva ed a 50 capi per altri animali di peso inferiore e ovicoli in genere;
- conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, esercitati dall'imprenditore agricolo;
- residenze rurali del titolare e del personale impiegato nelle attività agricole e zootecniche;
- strutture per l'agriturismo o strutture analoghe per la ricettività turistica e l'erogazione di servizi per la fruizione ambientale/turistica e per le attività didattiche.

3. Il Piano suddivide il territorio comunale in Aree Normative, per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce variante al P.R.G. Fatti salvi i casi disciplinati al comma 8 dell'art. 1.

4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o della unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

5. La destinazione d'uso prevalente comporta sempre l'ammissibilità di una residenza per il conduttore o proprietario e per il custode; il numero di tali unità residenziali è definito articolatamente per aree normative di P.R.G.

6. Sugli edifici in cui sono presenti attività non ammesse sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di demolizione, fatti salvi i casi di destinazione ritenute compatibili, disciplinate al successivo art. 60.

7. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra delle categorie a), b), c.1), c.2), c.3), c.4), c.5), d) di cui al comma 2, mentre non costituiscono cambiamenti d'uso quelli che avvengono all'interno delle categorie medesime (sottoclasse).

8. Sono ammessi i mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili o singole unità, qualora le nuove destinazioni siano compatibili con le previsioni delle Aree Normative in cui sono ricompresi gli stessi:

- a) non sono soggetti a rilascio né di concessione, né di autorizzazione se di entità inferiori a mc. 700, purché tali mutamenti non comportino l'esecuzione di lavori edilizi per cui ne sia previsto il rilascio;
- b) se di entità superiore a mc. 700, anche se tali mutamenti non comportino l'esecuzione di lavori edilizi, sono soggetti a rilascio di concessione onerosa commisurata alla differenza tra oneri dovuti per la classe normativa della nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto, e il concessionario è tenuto al versamento di un importo corrispondente al saldo, se positivo.

9. Qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti opere edilizie, l'intervento sarà disciplinato dalla natura delle opere stesse (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), oltre alle previsioni specifiche dell'Area Normativa.

10. I locali esistenti, parzialmente seminterrati o interrati e sottostanti ad unità immobiliari ad uso residenziale, possono essere utilizzati ad uso pertinente alle residenze stesse e per attività produttive artigianali non nocive e rumorose e servizi annessi, quali magazzinaggio, conservazione, uffici e amministrazione, servizi sociali per dipendenti, servizi per trasporti. In ogni caso sono fatte salve le vigenti norme di sicurezza e di igiene per l'agibilità o l'abitabilità dei locali.

ART. 14 DISCIPLINA DEL COMMERCIO

1. Il P.R.G., in conformità con i criteri regionali, disciplina gli aspetti urbanistici dell'attività commerciale del Comune a mezzo di indicazioni cartografiche e normative.
2. Gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio ammessi sul territorio comunale sono così classificati:
 - a) esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a mq. 150;
 - b) medie strutture di vendita (compresi i centri commerciali), con superficie di vendita tra mq. 151 e mq. 1500;
 - c) grandi strutture di vendita (compresi i centri commerciali), nei limiti specificati dalle successive prescrizioni.
3. L'offerta commerciale è articolata in:
 - a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare);
 - b) offerta non alimentare (settore merceologico extralimentare);
 - c) offerta mista (compresenza dei due settori merceologici).
4. Gli ambiti attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali si distinguono in:
 - a) **addensamenti commerciali**: costituiti da porzioni del territorio, percepite come omogenee ed unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, para commerciali ed assimilabili, ubicate in ambito a scala pedonale, all'interno delle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
 - b) **localizzazione commerciale**: formate da ambiti esistenti o potenziali, non costituenti addensamento.
5. Il P.R.G. individua:
 - a) un addensamento commerciale storico rilevante (tipologia A1) che viene cartograficamente delimitato (tavola D.5-1:5.000);
 - b) Una localizzazione commerciale urbano-periferia non addensata (tipologia L2) interessante un'area su cui insistono medie strutture di vendita esistenti (Area normativa terziaria TP1), da confermare nell'attuale localizzazione, incrementandone le potenzialità ed assicurando il soddisfacimento, anche pregresso, di parcheggi ed infrastrutture;
 - c) i parametri attraverso i quali sono altresì identificabili, ulteriori localizzazioni commerciali urbane non addensate L1, in sede di rilascio delle autorizzazioni, sempre che il P.R.G.C. Consenta la destinazione commerciale, secondo i parametri i cui al prospetto 1) e nel rigoroso rispetto degli stessi.

PROSPETTO 1: LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE

La tabella riporta le compatibilità territoriali che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate.

TABELLA 1: – PARAMETRI (L1)

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt 500
NUMEROSITA' DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	1.000 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt 500
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq 20.000

6. La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali, secondo l'allegata tabella 2

TABELLA 2: COMPATIBILITA' TERRITORIALE (Art. 17 DCR n° 563-13414 del 29/10/1999 modificato con DCR n.59-10831 del 24/3/2006)

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1*	L2
	VICINATO	Fino a 150	Si	=	=	=	Si	Si(1)
Medie strutture di vendita	M-SAM1		Si	=	=	=	Si	No
	M-SAM2		Si	=	=	=	Si	No
	M-SAM3		No	=	=	=	Si	Si
	M-SE1		Si	=	=	=	Si	Si
	M-SE2		Si	=	=	=	Si	Si
	M-SE3		No	=	=	=	Si	Si
Medi Centri commerciali	M-CC		No	=	=	=	Si	Si
Grandi strutture di vendita	G-SM1		No	=	=	=	Si (3)	No
	G-SM2		No	=	=	=	No	No
	G-SM3		No	=	=	=	No	No
	G-SM4		No	=	=	=	No	No
	G-SE1		No	=	=	=	No	Si (2)
	G-SE2		No	=	=	=	No	No
	G-SE3		No	=	=	=	No	No
	G-SE4		No	=	=	=	No	No
Grandi Centri commerciali	G-CC1		No	=	=	=	Si (2)	Si
	G-CC2		No	=	=	=	No	No
	G-CC3		No	=	=	=	No	No
	G-CC4		No	=	=	=	No	No

* In caso di autoriconoscimento

(1) Solo nei centri commerciali compatibili con le presenti tabelle

(2) Solo fino a 3.000 mq

(3) Solo fino a 1.000 mq

7. La destinazione d'uso commerciale è individuata seguendo le seguenti prescrizioni:

- commercio al dettaglio: è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione della tipologia di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione è integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'art. 26, 1° comma, lett. f) della L.R. 56/77 e s.m.i., sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
- commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

8. Ai fini dell'individuazione delle aree e degli edifici da destinarsi alle attività commerciali, verificata la compatibilità territoriale dello sviluppo, sono stabiliti i seguenti criteri:

- esercizi di vicinato: sono consentiti anche esternamente all'addensamento ed alle localizzazioni commerciali, purché compresi in ambiti già edificati preferibilmente residenziali, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, e specificatamente ove le Tabelle di Area indicano espressamente tali destinazioni, di norma nelle aree CS, NF, RR, RE, RI, RC, PU, TP. Sono inoltre ammessi nelle aree a destinazione produttiva limitatamente alla vendita di prodotti dell'azienda

- insediata. Gli esercizi di vicinato possono essere localizzati, oltre che al piano terra degli edifici, anche al piano primo, a condizione che almeno il 50% della superficie di vendita sia collocata al piano terra;
- b) medie e grandi strutture di vendita: sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, salvo che si tratti di aree o di edifici già destinati a servizi pubblici, e specificatamente ove le Tabelle di Area indichino espressamente una destinazione commerciale al dettaglio, ovvero nelle aree CS, RR, RE, RC, PU, e nelle aree TP1, TP2, TP3 con i limiti dimensionali in esse previsti, nel rispetto della compatibilità territoriale di cui alla tabella 2 del comma 6, dei parametri di cui al prospetto 1 e dei vincoli e requisiti di natura urbanistica **e delle norme di cui alla D.G.R. n. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i..**

9. Il nuovo insediamento di esercizi commerciali è subordinato al reperimento e contestuale realizzazione dei servizi pubblici indicati dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché delle aree a parcheggio indicate dalle disposizioni regionali sul commercio (L.R. 28/99 e deliberazione C.R. n° 563-13414 del 29/10/1999 come da ultimo modificata con D.C.R. n. 59-10831 del 24/3/2006)

10. Il fabbisogno di aree a parcheggio pubblico, per le attività al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq. 400, è fissato dall'art. 21 comma 1 n° 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed è stabilito nel 50% della quantità a servizi pubblici consistente nel 100% della superficie utile lorda (Sul), in caso di intervento di nuovo impianto, e nell'80% della superficie utile lorda (Sul) negli altri casi.

11. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico, per le attività al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400, è determinato nella misura del 50% del fabbisogno dei posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuta dall'applicazione della seguente tabella 3, la restante quota può essere reperita in aree private.

TABELLA 3: FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO (Art. 25 DCR n° 563-13414 del 29/101999 modificato con DCR n.59-10831 del 24/3/2006)

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ) (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2	401-900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M-SAM3	901-1.800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M-SAM4	oltre 1.800	$N = 140 + 0,15 (S - 1.800)$
G-SM1	fino a 4.500	$N = 245 + 0,20 (S - 2.500) (*)$
G-SM2/3/4	oltre 4.500	$N = 645 + 0,25 (S - 4.500)$
M-SE2/3/4	401-2.500	$N = 0,045 \times S$
G-SE1/2/3/4	Da 1.501 o 2.501 a oltre 6.000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
M-CC	151-1.500	$NCC = N + N' (*)$
G-CC1/2	Fino a 12.000	$NCC = N + N' (**)$
G-CC3	fino a 12.000	$NCC = (N + N') \times 1,5 (**)$
G-CC4	oltre 18.000	$NCC = (N + N') \times 1,5 (**)$
(*) Le grandi strutture con meno di 2.500 mq di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1.801 mq a 2.500 mq. (**) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle media e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.		
● Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20% della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20% è obbligatorio un incremento del fabbisogno in misura pari ad un posto a parcheggio ogni mq. 20 di superficie utile netta (Sun). ● Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a: 1) mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna; 2) mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.		

12. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie distributive è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta a servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle quantità di cui all'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 e s.m.i. con determinazione del volume conforme a quanto specificato all'art. 8, comma 8 delle presenti NdA.

13. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

14. L'approvazione dei progetti edilizi ed il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, trasferimenti, modifiche ed aggiunte di settore merceologico, per gli esercizi commerciali è subordinata a verifica di impatto sulla viabilità nei limiti e nei casi previsti dall'art. 26 della DCR n° 563-13414 del 29/ 10/1999 modificata con DCR n.59-10831 del 24/3/2006.

15. Il fabbisogno di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è calcolato secondo i parametri delle tabelle di cui all'art.8, comma 3, dell'allegato A della DGR n.85-13268 del 8 febbraio 2010, così come modificato dalla DGR 1 marzo 2010, n.43-13437.

Per gli esercizi ubicati nell'addensamento commerciale A1, il fabbisogno di posto parcheggio è monetizzabile.

Art. 15 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

1. Ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia, della trasformazione e dello sviluppo del territorio, sono previste le seguenti aree urbanistiche:

a) Aree destinate ai servizi pubblici:

- aree per attrezzature e servizi di interesse locale annessi alla residenza e al servizio di insediamenti produttivi e terziari;
- aree per attrezzature di interesse generale (parco pubblico);
- aree per attrezzature e impianti tecnologici.

b) Aree destinate ad insediamenti a prevalenza residenziale:

- centro storico (CS) in cui sono ricompresi immobili di interesse ambientale e immobili privi di interesse ambientale;
- nuclei frazionali (NF);
- aree residenziali di ristrutturazione (RR);
- aree residenziali esaurite (RE);
- aree residenziali non completamente esaurite (RI);
- aree residenziali di completamento (RC) compresa l'area del PEEP vigente (RC PEEP);
- aree a parco privato (RP);

c) Aree destinate ad attività produttive:

- impianti produttivi in contesto urbano (PU);
- aree produttive esistenti e di completamento (PE);
- area produttiva di riordino e di nuovo impianto (ex PIP);
- impianti industriali inquinanti (PI).

d) Aree destinate ad attività terziarie:

- aree commerciali al dettaglio (TP1 – TP2 – TP3);
- aree per attività turistico – ricettive (TP4, TP6, TP7, TP8).

e) Aree destinate alle attività agricole:

- aree agricole normali (AN);
- aree agricole di salvaguardia (AS).

f) Aree di interesse paesistico - ambientale:

- aree nella “Riserva Naturale Speciale Sacro Monte di Belmonte” (SB);
- aree archeologiche (AA).

g) Aree destinate alla viabilità:

- aree per la viabilità;
- aree per impianti stradali per la distribuzione dei carburanti ed impianti di lavaggio autoveicoli.

h) Aree per la ferrovia e servizi connessi.

2. La destinazione d'uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.

CAPO II AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Art. 16 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE

1. Sono aree libere o edificate in cui sono localizzati, o è prevista la localizzazione, di attrezzature o servizi classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

a) *Insedimenti residenziali:*

- la destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, finalizzata alla erogazione di servizi pubblici;
- la proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e nelle forme di legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione edilizia a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, ovvero di proprietà privata assoggettata ad uso pubblico;

a1) *Aree per servizi pubblici (A): istruzione ed interesse comune:*

- le aree destinate ai servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste da leggi di settore ed in ogni caso la superficie coperta della nuova costruzione non potrà essere superiore al 50% della superficie ad essa asservita;

a2) *Aree di verde attrezzato (V): parco, gioco, sport:*

- la destinazione di tale area è finalizzata alla creazione di aree di svago e di gioco attrezzato e la loro sistemazione consiste in:
attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine ed attrezzature di copertura per le soste e la lettura, l'incontro, servizi igienici;
attrezzature per bambini:
 - da 0 a 2 anni: zone pavimentate, al sole, all'ombra, zona coperta;
 - da 3 a 5 anni: terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco quali altalene, scivoli, castelli, asii di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, cavea e sedili;
 - da 6 a 10 anni: zona pavimentata per pattinaggio, pista bici, area giochi;
 - da 10 anni in poi: attrezzature sportive e servizi accessori;impianti sportivi.

a3) *Parcheggi pubblici (P):*

- l'indicazione di aree per parcheggio nel P.R.G., e la loro attuazione, non ha titolo sostitutivo dell'adempimento al disposto di cui all'art. 41 sexies della Legge 17/8/1942, n° 1150 e s.m.i..

b) *Insedimenti produttivi e terziari:*

La destinazione specifica delle aree per servizi e attrezzature è di norma la seguente:

- a) parcheggi di servizio per autovetture e veicoli industriali;
- c) area verde ed attrezzature sportive;
- d) attrezzature tecniche e di servizio funzionali degli impianti;
- e) servizi sociali per i lavoratori e loro organizzazioni.

Nelle aree denominate (SI), devono essere reperite, in via preferenziale, aree a servizi pubblici afferenti agli insediamenti produttivi delle aree (PE) localizzate in prossimità e funzionali al reale utilizzo.

Art. 17 AREE DESTINATE A PARCO PUBBLICO (SV)

1. Sono aree destinate alla localizzazione di un parco pubblico (SV), e specificatamente l'intorno del Castello di Valperga, classificabili ai sensi dell'art. 22 L.R. 56/77 e s.m.i.
2. In dette aree, classificate altresì di interesse paesistico ambientale essendo poste all'interno della zona A) di salvaguardia della "Riserva Naturale Speciale del Sacro Monte di Belmonte", non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi se non necessari alla loro conservazione ed alla pubblica utenza per il riposo ed esercizio fisico. Le aree stesse sono inedificabili e sugli edifici esistenti possono essere compiuti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
3. Sono invece consentiti interventi unitari per la dotazione di attrezzature necessarie alla fruizione del parco, comprendenti:
 - a) tracciati e percorsi pedonali per passeggiate;
 - b) sistemazione del terreno onde consentire l'organizzazione di aree per lo svago - relax - pic-nic e delle relative attrezzature; fatte salve eventuali prescrizioni derivanti dall'applicazione del vincolo idrogeologico, i movimenti terra devono essere ridotti al minimo indispensabile e sagomati con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici;
 - b) la costruzione di piccoli chioschi, a carattere non permanente, per servizi di ristoro, bar, etc.
4. La concessione per la realizzazione delle attrezzature di cui al comma 3, da parte di privati è condizionata alla stipula di una convenzione che ne disciplini l'uso e le modalità di intervento.

Art. 18 AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Sono aree finalizzate alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile, riferiti all'intero aggregato urbano o a parte di esso, o a bacini di servizio sovracomunale.
2. Il P.R.G. individua le attrezzature e gli impianti tecnologici esistenti che, con le relative aree di pertinenza, vengono confermati nell'attuale localizzazione (cimitero, impianto di captazione acque potabili, impianto di depurazione acque reflue): esse sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.
3. Il P.R.G. non individua nuove aree per la localizzazione di stazioni e cabine elettriche, attrezzature telefoniche, impianti per telecomunicazioni, in quanto queste possono essere realizzate anche su aree non specificamente destinate, acquisibili dal Comune o dagli Enti preposti al servizio.
4. La realizzazione di nuove attrezzature ed impianti dovrà comunque rispettare le seguenti prescrizioni particolari, fatte salve le specifiche norme di settore:
 - a) stazioni elettriche e sottostazioni:
 - rapporto di copertura = 40 %;
 - ammissibilità in aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, o agricole;
 - b) cabine elettriche;
 - se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a m. 3, sempre che nel caso di viabilità veicolare, la distanza dell'asse stradale non sia inferiore a m. 5;
 - ammissibilità in aree di rispetto cimiteriale e di impianti inquinanti o da proteggere;
 - c) attrezzature telefoniche di rete:
 - compatibili con ogni classe di destinazione;
 - d) impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia:
 - compatibili con ogni classe di destinazione ad eccezione, se realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi di distretto e comunali, ad usi residenziali ed alla viabilità;
 - e) eliporti per trasporto di emergenza:
 - compatibili con le possibilità di atterraggio e di elevazione;
 - distanza minima dai fabbricati o emergenza esistente m. 50.
5. Si richiamano i disposti degli articoli 33 e 53 per le aree interessate.
6. I provvedimenti autorizzativi relativi ad attrezzature ed impianti tecnologici devono tenere conto delle valenze storico-artistico-ambientali riscontrabili sul territorio anche in assenza di specifica individuazione sugli elaborati di P.R.G.C.; compatibilmente con le specifiche norme di settore si prescrive una distanza minima di mt 100 dalle emergenze di interesse architettonico (chiese, cappelle, edifici di pregio, ecc.).

Art. 19 VARIAZIONI ALLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

1. La destinazione ad opere pubbliche, come definite dall'art. 17 comma 8 lettera g) della L.R. 56/77 e s.m.i., alle quali non sia applicabile il D.P.R. 18/4/1994, n° 383, di aree che il P.R.G. destina ad altra categoria di servizi pubblici, non costituisce variante dello strumento urbanistico generale (P.R.G.).

CAPO III AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 20 AREE DESTINATE AD USO RESIDENZIALE

1. Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, nonché alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere ivi comprese attività commerciali nei limiti stabiliti dall'art. 14.

2. Altre attività compatibili, diverse dalle attività commerciali, sono ammesse ove diano luogo, per ogni immobile o complesso di immobili oggetto di intervento, a destinazione di superfici utili lorde (Sul) non superiori a quelle destinate alla residenza e dagli usi ad essa sussidiari. Esse possono essere assentite, previo specifica deliberazione del Consiglio Comunale con la quale viene motivata la compatibilità delle destinazioni d'uso assentite e viene dimostrato il rispetto di quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto, o lastricate: in esse non è comunque assentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

4. Il P.R.G. individua, ai sensi dell'art 27 della legge 5/8/1978 n° 457 e s.m.i., le aree di recupero ove, per le condizioni di degrado del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, si rendono opportuni interventi rivolti alla miglior utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento e ricostituzione del patrimonio urbanistico ed edilizio compromesso:

- d) Centro Storico (CS) in cui sono presenti immobili di interesse ambientale ed immobili privi di interesse ambientale;
- e) Nuclei frazionali (NF) ed Aree residenziali di ristrutturazione (RR), in cui sono presenti unicamente immobili privi di interesse ambientale.

Art. 21 CENTRO STORICO (CS)

1. Il P.R.G. individua come Centro Storico (CS) l'area costituente il nucleo urbano originario in cui sono presenti immobili di interesse storico ambientale e documentario e altri privi di tali caratteristiche.

2. Gli immobili di interesse ambientale: sono le parti di territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario, ed in tali aree:

- a) sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento e la ristrutturazione per una migliore ottimizzazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
- b) le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che gli edifici stessi vengano definiti dal P.R.G. a destinazione d'uso impropria, o che le attività in esse ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica;
- c) sugli edifici a destinazione d'uso confermata ai sensi della precedente lettera b), ma non ammessa in riferimento alla classe di destinazione i cui l'area appartiene, e fatta salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) è consentito comunque il cambiamento d'uso delle destinazioni in atto o confermate in quelle ammesse;
- e) il P.R.G. delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) e gli immobili per cui è ammesso l'intervento diretto, per i quali fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento necessari e/o consentiti.
- f) nelle aree soggette a S.U.E. la precisazione dei tipi di intervento è demandata allo strumento esecutivo stesso, definito strumento urbanistico esecutivo di ristrutturazione edilizia S.U.E. (R), nell'ambito degli interventi di cui al successivo art. 37 comma 2 lettere a), b); c), d1), e d2).
- g) sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di S.U.E., e sino alla loro approvazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
- h) sono ammessi, in caso di precarie condizioni statiche (documentate da specifica perizia) ed in assenza di elementi costruttivi e tipologici di pregio caratterizzanti l'edificio, interventi di sostituzione edilizia, nonché la ricostruzione di edifici crollati in tutto e in parte a seguito di eventi accidentali, secondo quanto indicato dall'art. 69 del Regolamento Edilizio.

3. Gli immobili privi di interesse ambientale comprendono porzioni di insediamento urbano di vecchio impianto, altamente degradate o compromesse, che richiedono interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, tali da essere subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'area individuata dal P.R.G. o ad un ambito che copra almeno il 30% della stessa, definiti S.U.E. (S), nei quali:

- a) gli interventi edilizi sono ammessi in quantità non superiori ai volumi esistenti di cui si prevede l'abbattimento, con riduzione del 10 % qualora l'indice di densità edilizia fondiaria (If) esistente superi il valore di mc./mq. 2; l'altezza di nuovi edifici **potrà risultare la maggiore tra quella esistente e m. 10,50, e in ogni caso dovrà essere coerente con la morfologia e altezze del contesto edificato circostante**; dovrà essere conservato, per quanto possibile, l'impianto tipologico di zona e gli eventuali nuovi fili di fabbricazione diversi dai preesistenti sono definiti in accordo con il Comune;
- b) sugli edifici esistenti fino all'approvazione del relativo strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di restauro e risanamento conservativo;
- c) sono ammessi, in caso di precarie condizioni statiche (documentate da specifica perizia) interventi di sostituzione edilizia nonché la ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi accidentali, secondo quanto indicato dall'art. 69 del regolamento Edilizio.

4. La Tabella di Area -CS- definisce le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

5. Gli strumenti urbanistici esecutivi previsti sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 40, comma 8, della L.R. 56/77 e s.m.i., e gli interventi diretti ai disposti dell'art. 49, comma 15 della stessa legge regionale.

Art. 22 NUCLEI FRAZIONALI (NF)

1. Il tessuto edificato in nuclei di antica formazione, costituenti l'originario sistema insediativo delle frazioni e/o borgate, risulta caratterizzato da residenze rurali in larga parte trasformate in residenze civili, e da infrastrutture per attività agricole che, pur non presentando particolare interesse storico-documentario, rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare.

2. È consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente, salvaguardando l'impianto planovolumetrico e tipologico, senza imposizioni di un rigido rispetto delle preesistenze, con intervento diretto.

3. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, gli stessi sono assoggettati alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, come previsto dai precedenti art. 3 comma 4 e art. 4 comma 7, ed ammessi in quantità non superiore ai volumi residenziali preesistenti di cui si prevede l'abbattimento, con riduzione del 10 % qualora l'indice di densità edilizia fondiaria (If) superi il valore di mc./mq. 2; l'altezza dei nuovi edifici non dovrà comunque superare l'altezza degli edifici adiacenti **e potrà risultare la maggiore tra quella esistente e m. 7,50**; gli eventuali nuovi fili di fabbricazione diversi dai preesistenti sono definiti in accordo con il Comune.

3 bis. Le quantità edificatorie ammesse e definite nella specifica Tabella di Area, qualora non realizzabili all'interno delle aree perimetrate, possono essere localizzate anche su lotti contigui di proprietà, ricadenti in Area Agricola, in aderenza all'immobile esistente; in tal caso l'entità della superficie occupata, considerata quale risorsa suolo consumata, dovrà essere monetizzata sulla base dei valori unitari stabiliti da specifica deliberazione comunale, e le risorse così reperite destinate alla riqualificazione di aree degradate".

4. La Tabella di Area –NF- definisce le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

Art. 23 AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE (RR)

1. Le aree limitrofe al Centro Storico, caratterizzate da edifici con impianto di antica formazione e di non rilevante valore storico documentario ed interessate in passato da disomogenei ed isolati interventi di sostituzione edilizia, necessitano di riqualificazione mediante interventi sull'impianto edilizio ed urbanistico.
2. È consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente con intervento diretto sino alla ristrutturazione edilizia, ad esclusione degli ambiti delimitati di S.U.E., ove in assenza, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
3. Nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, gli stessi sono assoggettati alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo come previsto dai precedenti art. 3 comma 4 e art.4 comma 7.-Gli eventuali nuovi fili di fabbricazione diversi dai preesistenti sono definiti in accordo con il Comune.
4. L'ambito dello S.U.E. obbligatorio, denominato (RR1) è costituito:
 - c) da un'area edificata, in cui si prevede l'intervento di demolizione degli edifici con successiva destinazione a servizi pubblici (parcheggio pubblico);
 - d) da un'area inedita, già destinata dal primo P.R.G. a servizi pubblici, in cui si prevede l'edificazione a scopo residenziale con indice di densità fondiaria (If) pari a mc./mq. 2, un rapporto di copertura (Rc) = 50 % ed un'altezza non superiore a m. 10,50.
5. La Tabella di Area –RR- definisce le specifiche possibilità di intervento e i parametri per singole aree, le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

Art. 24 AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (RE)

1. Esse comprendono aree edificate in epoca recente in cui non si richiedono interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità. In tali aree il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della modalità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, che attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.
2. L'attuazione delle proposte del P.R.G. e, in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune, o previa formazione di comparti di sistemazione edilizia ed urbanistica.
3. Le aree libere intercluse, o divenute libere a seguito di frazionamenti di aree edificate esistenti, sono edificabili nei limiti fissati dai parametri di utilizzazione. Nel caso di frazionamento, i parametri di utilizzazione suddetti dovranno risultare rispettati anche sull'area di pertinenza degli edifici esistenti. **Pertanto, il computo dell'indice di zona da rispettare dev'essere effettuato sull'intera proprietà, prima dell'eventuale frazionamento del lotto e tenendo conto delle volumetrie già esistenti.**
4. Le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività produttive sono edificabili per usi prevalentemente residenziali, nei limiti fissati dai parametri di utilizzazione.
5. La Tabella di Area -RE- definisce le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

Art. 25 AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA NON ESAURITA (RI)

1. Esse comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.
2. Le aree libere sono edificabili per usi prevalentemente residenziali con intervento diretto, anche a mezzo di concessione convenzionata, **su richiesta del comune nei casi di particolare complessità degli interventi previsti** secondo i parametri di utilizzazione.
3. La Tabella di Area –RI- definisce la destinazione d'uso e gli interventi edilizi ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

Art. 26 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (RC)

1. Esse comprendono parti del territorio inedificate in contiguità del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di significative opere infrastrutturali a carico del Comune.
2. Le aree libere sono edificabili per usi prevalentemente residenziali, secondo i parametri di utilizzazione, con intervento diretto e/o convenzionato, ad esclusione degli ambiti che, per dimensione o complessità organizzativa, sono assoggettati a strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) .
3. La Tabella di Area –RC- definisce la destinazione d’uso e gli interventi edilizi ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

Art. 27 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN AREE AGRICOLE (RA)

ABROGATO

Art. 28 AREE A PARCO PRIVATO (RP)

1. Nelle aree indicate dal P.R.G. è fatto obbligo di provvedere al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico e previo autorizzazione da parte del Comune ai sensi dell'art. 56 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i..
2. Sugli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, nonché compatibilmente con la tipologia edilizia e le caratteristiche architettoniche, limitati ampliamenti.
3. Sulle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la costruzione di strutture per la fruizione e mantenimento del verde (come campi da tennis, gioco di bocce e simili per una superficie coperta complessiva non superiore a mq. 50) nonché bassi fabbricati a deposito e/o autorimesse. Tali nuove opere devono avere tipologia e ubicazione compatibili con il contesto.
4. La Tabella di Area –RP- definisce la destinazione d'uso e gli interventi edilizi ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

CAPO IV AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 29 AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. Le aree destinate alle attività produttive sono state classificate in:
 - a) aree per impianti produttivi in contesto urbano (PU), in cui sono insediati impianti industriali e/o artigianali attivi contigui ad aree residenziali e necessitanti di rilocalizzazione delle attività per un uso più consono (abitativo e/o commerciale);
 - b) aree produttive esistenti e di completamento (PE), costituite da impianti industriali ed artigianali insediati e da aree libere adatte al nuovo impianto utili ad assicurare il soddisfacimento, anche pregresso, di servizi e di infrastrutture;
 - c) area produttiva di riordino e di nuovo impianto (ex PIP) costituita da un ambito attuato con PIP, formato ai sensi dell'art. 42 L.R. 56/77 e s.m.i., i cui termini di validità sono esauriti. Le aree non ancora attuate, all'interno di tale ambito, sono classificate PE22 – PE23 – PE24 – PE25 – PE26 – PE27 e assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato;
 - d) impianti produttivi in contrasto con la destinazione d'uso dell'area di appartenenza, normati al successivo art. 60;
 - e) aree per impianti industriali inquinanti (PI), in cui sono insediate attività altamente inquinanti consistenti in allevamenti suinicolo e avicunicolo, incompatibili con l'intorno e conseguentemente necessitanti di rilocalizzazione per un uso consono (produttivo e/o terziario).
2. Nelle aree destinate agli impianti produttivi gli edifici sono adibiti, di norma, ai seguenti usi:
 - a) produzione, immagazzinaggio e commercio all'ingrosso ed esercizi di vicinato, limitatamente alla vendita di prodotti dell'azienda insediata, per una superficie non inferiore al 70% della SUL complessiva (esistente e in progetto);
 - b) uffici in misura non superiore al 25% della SUL complessiva (esistente e in progetto), la cui realizzazione deve essere contestuale a quella delle superfici destinate alla produzione;
 - c) abitazioni per il personale di custodia e per il proprietario o conduttore dell'azienda, secondo le prescrizioni particolari delle tabelle di area.
 - d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.
- 2bis. Gli uffici e le volumetrie residenziali sono da intendersi parte integrante dell'impianto produttivo e devono essere comprese nella volumetria dell'edificio principale.
3. La dotazione di aree per attrezzature pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, funzionali agli impianti, parcheggi, verde e attrezzature varie è stabilita nella misura **definita all'art. 21, c.1, p.to 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.** Detta percentuale si applica sulla superficie territoriale nel caso di interventi assoggettati a strumento urbanistico esecutivo, sulla superficie fondiaria negli altri casi.
4. Il disegno di dettaglio all'interno dell'area delimitata ha titolo prescrittivo, corrispondendo a specifico vincolo di organizzazione e di attuazione con le destinazioni d'uso fissate ed individuate dalla apposita simbologia e didascalia. È comunque fatta salva la facoltà di ammettere diverse soluzioni di dettaglio, ove queste siano ritenute coerenti con le previsioni del PRGC al contorno e più idonee o equivalenti, sotto il profilo della qualità, della soluzione indicata nel PRGC; la nuova soluzione è proposta dall'avente titolo, con un progetto di massima, che ne dimostri l'idoneità o equivalenza, al Consiglio comunale per la sua approvazione. In ogni caso deve essere garantita almeno la quantità di servizi previsti nelle prescrizioni particolari della relativa Tabella d'Area, in applicazione dei valori minimi ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., e la coerenza con le indicazioni di strumenti sovraordinati (Ppr).
5. Alle abitazioni ammesse a norma del comma 2 lettera c) concorrono le abitazioni esistenti. Ove gli edifici di abitazione esistenti superino tali quantità, su di essi sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, ed il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso unicamente a fini produttivi di cui al precedente art. 13 comma 2 lettera b). Incrementi di superficie o di volume compresi nella ristrutturazione edilizia sono ammessi esclusivamente a scopo igienico-funzionale **e devono essere contenuti nel limite del 20% della volumetria residenziale esistente.**

6. Le Tabelle di Area PU – PE - ex PIP - PI definiscono le destinazioni d'uso e gli interventi di edilizia ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi-urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

7. Gli interventi edilizi devono tendere al miglioramento qualitativo, anche in senso paesaggistico, delle aree di pertinenza e degli edifici; sono pertanto da scartare tipologie con elementi strutturali prefabbricati a vista, materiali di aspetto “precario” (onduline, ondulux, ...); devono invece essere comprese nei progetti di nuovo impianto e ampliamento soluzioni atte a ridurre l'impatto visivo delle strutture, mediante zone verdi, quinte arboree, ecc..

CAPO V AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ TERZIARIE

Art. 30 AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ TERZIARIE

1. Le aree destinate ad attività terziarie sono state classificate in:
 - a) aree commerciali al dettaglio (TP1 – TP2 – TP3);
 - b) aree per attività turistico-ricettive (TP4 - TP6 - TP7- TP8);
2. L'area commerciale al dettaglio TP1 costituisce localizzazione urbano-periferica non addensata di tipo L2, secondo le disposizioni regionali sul commercio, ove sono insediate medie strutture di vendita da confermare nell'attuale localizzazione incrementandone le potenzialità ed assicurando il soddisfacimento, anche pregresso, di parcheggi e infrastrutture.
3. Le aree per attività turistico-ricettive sono state individuate per il consolidamento di alcune attività esistenti di pubblico interesse, e:
 - a) per una migliore fruizione di un'area attrezzata adibita ad attività ricreative e sportive (TP4);
 - b) per accrescere e migliorare l'offerta di servizi di alcune attività di ristorazione (TP6 – TP7);
 - c) per accrescere e migliorare l'offerta di servizi di un'attività per il tempo libero (sala da ballo) anche con l'insediamento di una struttura alberghiera.
4. Le Tabelle di Area -TP- (TP1, TP2, TP3, TP4, TP6, TP7, TP8) definiscono le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

CAPO VI AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE

Art. 31 AREE AGRICOLE NORMALI

1. Nelle aree agricole normali o aree produttive agricole gli interventi hanno prioritariamente per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono per tanto ammessi:

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) l'incremento della superficie utile netta (Sun) abitabile esistente, anche con ampliamenti in eccedenza ai limiti di cui dell'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., come definiti dal successivo comma 8;
- c) la realizzazione di attrezzature, strutture e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, fienili, depositi, ricoveri di macchinari e attrezzi, serre;
- d) l'insediamento di nuove aziende agricole.

2. Il rilascio delle concessioni per gli interventi edificatori è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto a norma e nei limiti di cui all'art. 25 commi 7,8,9,10,11 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3. Il rapporto di copertura (Rc) della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 10% per le costruzioni a destinazione residenziale, ed al 20% complessivamente. Tali limitazioni non si applicano nei casi cui al comma 1 lettere a), b), c), limitatamente alle aziende agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme, che dovranno osservare un rapporto di copertura non superiore al 40%.

4. Le concessioni alla edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione o per ampliamenti e modifiche di destinazioni o di ristrutturazione totale ad uso residenziale, diversi da quelli di cui ai commi 11 e 12, può essere ottenuta esclusivamente dai soggetti di cui dell'art. 25 al comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., mentre tutte le altre concessioni sono rilasciate ai proprietari o agli aventi titolo, ai sensi dell'art. 25 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i.

5. Gli indici di densità edilizia fondiaria (If) per le abitazioni rurali non possono superare i limiti fissati dall'art. 25 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. Si applicano i disposti di cui all'art. 25 commi 13, 15, 16, 17, 18, 19 della L.R. 56/77 e s.m.i., con la precisazione che l'utilizzo degli appezzamenti componenti l'azienda non contigui è ammesso entro la distanza radiale di Km. 10 dal centro aziendale **e che la superficie minima, senza soluzione di continuità, sulla quale insiste la nuova edificazione, non deve risultare inferiore al 50% dell'intera superficie occupata dall'insieme dei lotti costituenti l'azienda.**

6. In ogni caso la superficie utile netta (Sun) delle abitazioni rurali ad avvenuto adeguamento edilizio non potrà dare luogo a volumi superiori a mc. 1500 per ogni azienda, ivi compresi i fabbricati ad uso abitativo in atto.

7. Nel computo dei volumi non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui all'art. 25 comma 2 lettera g) della L.R. 56/77 e s.m.i., anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

8. Nel caso di interventi di ampliamento in eccedenza ai limiti di densità fondiaria (If) di cui all'art. 25 comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i., finalizzati al miglioramento igienico – distributivo, l'incremento massimo consentito è pari a mq. 50 di superficie utile netta (Sun) ed in misura tale da consentire complessivamente una superficie utile netta (Sun) delle abitazioni rurali non superiore a mq. 200 per nucleo **unità abitativa.**

9. Le costruzioni per allevamenti zootecnici (stalle) devono essere indipendenti da edifici abitativi, e le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine, ed in genere i depositi di materiale di rifiuto devono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile e dalle abitazioni, non meno di m. 50.

10. La realizzazione delle attrezzature per l'allevamento di tipo industriale di animali e degli impianti di raccolta e di trasformazione dei prodotti agricoli sono ammesse con le modalità definite dalla Tabella di Area – AN –.

11. Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole sono ammessi gli interventi di cui al comma 1. Il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, all'interno del volume da recuperare, è limitato ad una cubatura massima totale di mc. 400.

12. Sul patrimonio edilizio residenziale esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 lettera a) e lettera b), limitatamente ad edifici uni-bifamiliari, con ampliamenti volumetrici del 20% **del volume residenziale esistente e nella formula una tantum**, per un massimo di mc. 150.

13. Sugli impianti artigianali esistenti sono ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie utile lorda (Sul) esistente e per non più di mq. 150 di superficie utile lorda (Sul).

14. Sulle unità commerciali esistenti sono ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie utile lorda (Sul) esistente sino alla realizzazione di una superficie non superiore a mq. 150.

14 bis. Sulle aree pertinenziali contigue ad attività produttive (non nocive e non moleste) e/o commerciali, legittimamente esistenti sul territorio dei comuni confinanti, è ammessa la realizzazione di strutture con destinazione a deposito o magazzino, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- Rapporto di Copertura non superiore ad 1/3 del lotto e fino ad un massimo di mq. 500

- Altezza massima = m. 4,50

- Piani Fuori Terra = 1

Tali strutture dovranno essere integrate con i fabbricati esistenti e realizzate con elementi e modalità costruttive che minimizzino gli effetti negativi tipici delle aree a destinazione produttiva, quali: l'effetto fuori scala, la standardizzazione, la presenza in vista di elementi strutturali, la bassa qualità di materiali e finiture; è vietato il ricorso ad elementi con requisiti di precarietà, tipo gazebo, tendoni e/o baracche.

In tal caso l'entità della superficie occupata, considerata quale risorsa suolo consumata, dovrà essere monetizzata sulla base dei valori unitari stabiliti da specifica deliberazione comunale, e le risorse così reperite destinate alla riqualificazione di aree degradate.

15. La condizione di esistenza di cui i precedenti commi 11, 12, 13 e 14 è riferita alla data di adozione delle presenti norme ed è oggetto di autocertificazione da allegare all'istanza di concessione e/o autorizzazione.

16. La costruzione delle serre è ammessa nei limiti stabiliti dalla Tabella di Area AN.

17. È ammessa la costruzione di opere di urbanizzazione, ove necessario per la dotazione di pubblici servizi delle costruzioni in contiguità.

18. È ammessa la costruzione di modesti impianti di sfruttamento idroelettrico dei salti d'acqua esistenti, per l'alimentazione energetica di insediamenti sparsi e di nuclei edificati di servizio rurale.

19. Sono ammessi depositi commerciali di gas in bottiglie ad una distanza di m. 20 da altri fabbricati e dai confini, per una quantità massima di Kg. 10.000 e con un'altezza massima di m. 3 a condizione che vengano predisposte, contestualmente all'intervento adeguate schermature preferibilmente vegetali, per il totale occultamento rispetto alle strade pubbliche ed alle proprietà limitrofe.

20. Sono ammesse autorizzazioni temporanee per la formazione di depositi di materiali, purché non nocivi ed inquinanti e tali da costituire elemento deturpante nell'ambiente agricolo, su aree di superficie non superiore a mq. 500, accessibili alla strada pubblica e distanti non più di m. 250 dalle aree urbanizzate e/o urbanizzande più vicine.

21. Sono ammesse in fregio alla viabilità principale (strade extraurbane e strade locali) impianti stradali di distribuzione carburanti e sono altresì ammessi impianti per lavaggio autoveicoli, su aree di superficie non inferiore a mq. 2000 e con un fronte minimo di m. 25 in fregio alla viabilità principale.

22. La Tabella di Area –AN- definisce le destinazioni d’uso e gli interventi edilizi ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi urbanistici, nonché particolari prescrizioni.

Art. 32 AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

1. Sono aree inedificate comprese tra fondi compromessi da interventi edilizi episodici avvenuti, aree contigue agli abitati ed agli insediamenti produttivi costituenti la naturale cornice ambientale, nonché le aree poste ai lati dei principali corsi d'acqua e rientranti nelle fasce di rispetto previste.
2. Tali aree sono inedificabili a tutti gli effetti e sono riservate ad attività di coltivazione e piantumazione; in esse possono altresì essere realizzate opere di urbanizzazione, ove necessario per la dotazione di pubblici servizi delle costruzioni in contiguità, pur con le limitazioni derivanti dall'applicazione di vincoli specifici.
3. Sono ammessi tuttavia, con le limitazioni derivanti dall'applicazione di vincoli specifici, impianti stradali di distribuzione carburanti ed impianti temporanei per lavaggio autoveicoli, nonché la costruzione di serre e la recinzione dei fondi coltivati con manufatti provvisori.
4. Le superfici fondiarie possono essere utilizzate, ai sensi e con i limiti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. per la determinazione delle quantità edificabili nelle aree agricole normali, di cui al precedente art. 31.
5. Sull'edificio esistente in fascia fluviale B del Torrente Orco sono ammissibili gli interventi di cui all'art. 51, comma 6, lett. d) delle presenti N. di A.
6. La Tabella di Area –AS- definisce le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi urbanistici, nonché particolari prescrizioni.
7. La previsione e la relativa localizzazione delle aree “AS” non hanno, a nessun titolo, valore di prefigurazione dell'espansione insediativa futura, né sotto il profilo urbanistico, né per quanto attiene eventuali diritti acquisiti.

CAPO VII AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE

Art. 33 AREE DI INTERESSE PAESISTICO-AMBIENTALE (SB)

1. L'area della collina di Belmonte, vincolata con la L.R. 22/4/1991 n. 14 e denominata “Riserva Naturale Speciale del Sacro Monte di Belmonte”, viene definita di interesse paesistico-ambientale.
2. La Tabella di Area –SB- definisce le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi ammessi, le modalità di intervento, i parametri e gli indici edilizi urbanistici, nonché particolari prescrizioni.
3. Le aree di interesse archeologico (AA) sono sottoposte al vincolo di cui all'art.146 del D.Lgs. 29/10/1999 n. 490.

CAPO VIII AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Art. 34 AREE PER LA VIABILITA'

1. Il P.R.G. indica cartograficamente le aree destinate alla viabilità ed all'accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.
2. L'ampiezza delle strade ad uso veicolare, nei casi di nuova costruzione o ampliamento di strade esistenti, è indicata nella cartografia di P.R.G.; tale ampiezza è comprensiva di carreggiata e banchine o marciapiedi.
3. Tutte le nuove strade a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione in un cerchio di m. 15 di diametro.
4. Il P.R.G. prescrive ove non in contrasto con la sicurezza ed in particolare nel Centro Storico (CS) e nei contesti di pregio ambientale, la conservazione ed il ripristino dei manti superficiali eseguiti con materiali tradizionali (lose, sterne, sterrato, ecc) e dei muri in fregio di valore documentario, come i muri a secco ("masere") o in pietra a vista o a tecnica mista, con eventuale copertina in pietra o coppi.
5. Il tracciato viario in progetto, pedonale e veicolare, può subire variazioni in sede di progettazione esecutiva: non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche del tracciato stradale contenute all'interno delle fasce di rispetto.
6. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, a norma del precedente comma 6, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità.
7. Nel caso di realizzazione da parte di soggetti privati, la concessione edilizia è subordinata alla stipula di apposta convenzione, ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., disciplinate modalità, requisiti e tempi di realizzazione e gestione degli interventi e, in particolare, la cessione gratuita al Comune, ovvero l'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree e degli impianti.
8. L'impianto viario negli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), oltre a prevedere adeguati sedimi stradali, ed aree per la sosta delle autovetture, dovrà essere eseguito con la piantumazione di alberi lungo i bordi delle nuove strade nella misura di un albero di medio fusto ogni m. 10 di tracciato stradale per ambo i lati. La sezione utile delle strade, al netto dei marciapiedi laterali di m. 1,50 da realizzare per ambo i lati, non dovrà essere inferiore a m. 6 all'interno di aree residenziali ed a m. 7 all'interno di aree a destinazione produttiva o terziaria. Nel caso in cui il loro tracciato sia a confine con una zona agricola non è prescritta la realizzazione del marciapiede dal lato contiguo ad essa.
9. Nella costruzione di strade private, disciplinata dall'art. 57 del Regolamento Edilizio e con esclusione di quelle da realizzare in zona agricola, è prescritta la realizzazione di un marciapiede su un lato delle stesse.
10. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica deve essere previsto l'adeguamento, anche parziale e compatibile con la reale fattibilità, delle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti a quanto previsto dai commi 3 e 8, e nel caso di strade private, a quanto previsto dall'art. 57 del Regolamento Edilizio.
11. La realizzazione degli assi stradali di scorrimento indicati in cartografia, che recepiscono piani e progetti sovra comunali, devono comprendere accorgimenti tecnici atti a ridurre gli effetti dell'inquinamento acustico e dell'impatto visivo indotti nei confronti degli edifici residenziali e degli elementi di valore storico-architettonico esistenti in prossimità del tracciato.
12. Nella realizzazione di nuova viabilità o nell'acquisizione al patrimonio pubblico di viabilità private deve essere sempre verificata la compatibilità dell'innesto con la preesistenza degli innesti già autorizzati, nel rispetto dei criteri definiti dal D.M. 19/04/2006, § 4.1 e seguenti, con particolare attenzione a quanto definito al § 7 "Accessi – Ammissibilità e localizzazione".

Art. 35 AREE PER IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI ED IMPIANTI DI LAVAGGIO AUTOVEICOLI

1. Il P.R.G. non individua, con rappresentazione cartografica, aree per impianti stradali di distribuzione carburanti, ma indica i parametri attraverso i quali sono identificabili, in corrispondenza delle strade principali (extraurbane e locali all'esterno del Centro Abitato) le aree per l'insediamento di tali impianti, riconducibili a stazioni di rifornimento e di servizio con la presenza di servizi per il veicolo (autoriparazioni, ecc) e per la persona (ristoranti, negozi, bar, edicole).

2. In particolare:

- a) nel Centro Storico (CS) non sono presenti impianti e non sono ammesse nuove localizzazioni;
- b) nelle aree residenziali e terziarie sono confermati gli impianti esistenti e non sono ammesse nuove localizzazioni;
- c) nelle aree per insediamenti produttivi e nelle aree agricole sono ammesse nuove localizzazioni di impianti in fregio alla viabilità (strada extraurbane o locali esterne al centro abitato).

3. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti è consentita nel rispetto della specifica normativa vigente in materia (D.Lgs. 11/02/1998 n. 32 e s.m.i. e sulle aree aventi i requisiti e le caratteristiche di cui ai commi seguenti.

4. I nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti devono essere dimensionati in modo da prevedere l'installazione delle benzine e del gasolio per autotrazione ed eventualmente del gas propano liquido (g.p.l.) qualora sussistano le condizioni previste dalla vigente normativa.

5. Non è consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti in corrispondenza di tratti di strada caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari.

6. Qualora, per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione carburanti sia necessaria l'occupazione in via precaria di area di proprietà pubblica, l'occupazione è soggetta a concessione e per la stessa deve essere corrisposto il relativo canone.

7. Non si possono installare impianti stradali di distribuzione carburanti nei seguenti casi:

- a) nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati ai sensi dell'art. 2 comma 1 del D. Lgs. 29/10/1999 n. 490;
- b) nei coni visuali o in particolari siti di pregio paesaggistico indicati cartograficamente dal P.R.G. e comunque tali da impedire la visuale, anche parziale, dei beni di interesse storico – artistico – architettonico e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale.

8. Nelle aree di tutela paesaggistica e ambientale (parchi e riserve) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi degli artt. 140,141,146, del D. Lgs 29/10/1999 n. 490 sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione carburanti tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.

9. Il nuovo impianto stradale di distribuzione carburanti deve essere installato su una superficie non inferiore a quella prevista dall'art. 8 della L.R. n. 8/99 "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione". Le colonnine, i serbatoi e le attrezzature relative al lavaggio devono essere posizionate ad una distanza di almeno m. 5 dal ciglio stradale e dai confini dell'impianto stesso. All'interno dell'area di servizio possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers.

10 La superficie da destinare alle attività complementari dell'impianto, ad esclusione delle aree occupate dalle pensiline, non può superare il 10% della superficie complessiva dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione.

11. La superficie minima dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti che hanno al proprio interno attività commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, bar, edicole, ristoranti e simili) deve essere almeno il

doppio della superficie minima prevista all'art. 8 della L.R. n. 8/99. Almeno la metà della superficie destinata alle suddette attività commerciali deve essere destinata a parcheggio, con un minimo di mq. 300.

12. Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione carburanti devono osservare, per singola tipologia di impianto, i seguenti parametri:

- a) chiosco – deve essere dotato di servizi igienici e la superficie relativa al locale ricovero del personale addetto deve essere contenuta entro i mq. 20;
- b) stazione di rifornimento e stazione di servizio – le relative strutture non devono superare un rapporto di copertura non superiore al 10% della superficie dell'impianto, esclusa l'area occupata dalla pensilina.

13. Non sono ammesse installazioni di “punti isolati e/o appoggiati” così come descritti dall'art. 4 della L.R. n. 8/99.

14. La distanza minima tra impianti stradali di distribuzione carburante è quella di cui all'art. 9 della L.R. n. 8/99.

15. In caso di installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti all'interno di aree di pertinenza di strutture di dettaglio moderno, le distanze minime di cui all'art. 9 della L.R. n. 8/88 sono calcolate avendo come riferimento la mezzeria dell'accesso sulla pubblica via più vicina ad un impianto esistente della struttura di dettaglio moderno medesima, indipendentemente dal posizionamento delle strutture del punto vendita all'interno del piazzale.

16. Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di edicole e di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono esercitate, all'interno delle aree di servizio, nel rispetto del D. Lgs. N. 114/98, della Legge n. 287/91 e dei relativi piano di settore.

17. Gli accessi degli impianti stradali di distribuzione carburante sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 22 del Nuovo Codice della Strada (N.C.d.S.) ed all'art. 61 del relativo Regolamento.

18. Gli accessi dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti localizzati sulle strade di quartiere e sulle strade locali in ambito urbano devono rispondere ai requisiti previsti dal N.C.d.S. per i passi carrabili.

19. Gli accessi su strade di tipo C, così come definite dal N.C.d.S. per i nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti, sono costituiti da corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di almeno m. 3 e raccordate al piazzale dell'impianto con curve di raggio non inferiore a m. 10. L'area occupata dalle corsie è da considerare aggiuntiva alla superficie del piazzale medesimo.

20. Il piazzale dell'impianto di distribuzione carburanti deve essere separato dalla sede stradale da idoneo spartitraffico.

21. Qualora in luogo delle banchine stradali vi siano dei marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione carburanti deve essere sistemata con marciapiede avente le stesse caratteristiche di sopralzo, cordonatura e pavimentazione dei marciapiedi stradali.

22. Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica (sia orizzontale che verticale), come previsto dal N.C.d.S. che deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuarne l'accesso e l'uscita dell'impianto ed impedire le manovre di svolta a sinistra.

23. Sugli impianti esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione e di adeguamento alla normativa vigente, anche in deroga ai parametri fissati per le nuove localizzazioni dai precedenti commi da 3 a 22, l'installazione di attività complementari nel rispetto dei parametri stessi.

24. Nel caso di smantellamento e rimozione dell'impianto, deve essere richiesta la relativa autorizzazione edilizia allo smantellamento. Lo smantellamento e la rimozione prevedono:

- a) la cessazione delle attività complementari dell'impianto;
- b) l'adeguamento dell'area alle previsioni del P.R.G.;

- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo come previsto dalla vigente normativa;
- d) la bonifica del suolo.

25. Sono ammessi nelle aree agricole in fregio alla viabilità (strade extraurbane e locali esterne al Centro Abitato), impianti per il lavaggio degli autoveicoli, su aree di superficie non inferiore a mq. 2000 e con un fronte minimo di m. 25 in fregio alla viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada.

CAPO IX AREE PER LA FERROVIA E SERVIZI CONNESSI

Art. 36 AREE PER LA FERROVIA E SERVIZI CONNESSI

1. Il P.R.G. individua aree sulle quali sono attualmente localizzate le attrezzature ferroviarie.
2. Su tali aree sono consentiti tutti gli interventi connessi con l'attività in atto nell'ambito del mantenimento dell'attuale livello di servizio ed è ammessa l'edificazione di nuovi volumi ad esclusivo servizio dell'attività ferroviaria con il rispetto dei parametri di distanza previsti dai precedenti artt. 9, 10, 11 e con altezza non superiore a m. 10.
3. Eventuali operazioni di ristrutturazione urbanistica dovranno avvenire all'interno di un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., nel quale saranno definiti i parametri di edificabilità e le modalità di intervento.

TITOLO V

TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I TIPI DI INTERVENTO

ART. 37 CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Nel definire e nel disciplinare gli interventi edilizi, il P.R.G. si pone l'obiettivo di salvaguardare i beni ambientali, artistici, della tradizione o semplicemente documentari, e anche la qualità del prodotto edilizio di nuova costruzione, affermando il valore del paesaggio urbano ed extraurbano come patrimonio di comune fruizione. Pertanto il Comune può respingere proposte di interventi che per tipologia, materiali o altri aspetti contrastino con tale finalità.

2. Fatte salve le definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001, gli interventi previsti sono quelli di seguito elencati e descritti:

a) *Manutenzione ordinaria:*

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento d'uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Essi consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
- riparazioni di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione e sostituzione di infissi di pavimenti esterni ed interni;
- sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.

Ove nelle opere sopradescritte si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originali, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione edilizia

b) *Manutenzione straordinaria*

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

Essi sono interventi a carattere conservativo, che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici e cioè:

- nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria;
- modifiche planimetriche e distributive di singole unità immobiliari, con tramezzi interni ai fini della sola realizzazione e integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici;
- opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento;
- sostituzione parziale, per aree limitate, di elementi strutturali degradati. In caso di balconate è ammesso l'impiego di materiali diversi dagli esistenti, unicamente in caso di interventi di completamento di porzioni di balconate già diversamente realizzate, o per perseguire l'unitarietà dei materiali impiegati in prospetto.

c) *Restauro e risanamento conservativo:*

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere finalizzati:

- alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale - strutturale;
- alla valorizzazione dei caratteri architettonico - decorativi;
- al ripristino delle parti alterate necessarie all'integrità dell'edificio e del sistema degli spazi esterni e interni che formano parte integrante dell'edificio stesso;
- all'eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo;
- al rispetto tanto dell'aspetto esterno quanto dell'impianto strutturale - tipologico - architettonico dell'interno e delle parti decorative.

Tali interventi devono quindi riguardare:

- contenute modifiche dell'impianto distributivo interno per il recupero igienico - funzionale e l'inserimento degli impianti igienico - sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie interne ed esterne;
- il restauro statico e architettonico degli immobili, mediante la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ricostruzione delle strutture originarie;
- l'eliminazione degli elementi di carattere superfetativo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili, che le aree di pertinenza;
- il ripristino e la sistemazione delle aree pavimentate a cortile e delle aree verdi.

In ogni caso gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono assicurare la conservazione:

- della veste architettonica esterna, con particolare riguardo agli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, ed agli intonaci, che devono essere ripristinati con malta e tinta analoga a quella originaria;
- della struttura portante, in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio, ma che comunque può essere sostituita con forme e materiali analoghi in caso di accertata pericolosità;
- delle coperture, che devono restare alla stessa quota: qualora si renda necessario il rifacimento, esso deve essere effettuato secondo tipologie e materiali originari;
- delle ringhiere dei balconi, che devono essere ripristinate con materiali tradizionali;
- delle scale interne, quando costituiscano elemento di pregio artistico e/o storico;
- delle porte, delle finestre e delle aperture che vanno riportate alle forme tradizionali.

Quando le modifiche tipologiche, formali e strutturali comportano alterazioni dei caratteri originari dell'organismo, l'intervento deve essere classificato di Ristrutturazione edilizia.

d) Ristrutturazione edilizia:

Sono interventi di Ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 e impianti.

La Ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Il P.R.G., a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive le seguenti possibilità di intervento di Ristrutturazione:

d1) Ristrutturazione edilizia di tipo A:

La Ristrutturazione di tipo A si riferisce a interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non comportano aumenti di superfici e di volumi. Le opere ammesse sono di seguito elencate, a carattere esemplificativo e non esaustivo.

FINITURE ESTERNE:

Sono ammessi il rifacimento e la nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI:

Sono ammessi il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate e l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché ne sia mantenuto il posizionamento, e la sostituzione di porzioni di edifici, qualora degradati e non recuperabili, senza modificazione della sagoma esterna di involucro e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora ciò comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture e, in generale, l'andamento dei tetti. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni (per un massimo pari a 1/3 della superficie del pavimento a quota inferiore).

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:

Negli interventi sui fronti deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, quando comporti elementi di pregio o anche solo di valore storico - documentario. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e la modificazione delle aperture, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

TRAMEZZI E MURATURE INTERNE:

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico interno di una singola unità immobiliare, l'accorpamento di più unità immobiliari, al loro suddivisione o il loro incremento, tramite l'utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa, ma escludendo le superfetazioni, che vanno comunque eliminate con l'intervento, purché la variazione di destinazione d'uso non sia esclusa dal P.R.G. ed alla condizione che non venga modificata la sagoma di involucro degli edifici originari.

FINITURE INTERNE :

Sono ammessi il rifacimento e la nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI IGIENICO SANITARI:

E' ammessa la realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

E' ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere preferibilmente realizzati all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno, non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igiene e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B:

La Ristrutturazione di tipo B si riferisce ad interventi che comportano anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi. Le opere ammesse sono quelle della Ristrutturazione di tipo A e inoltre quelle di seguito elencate a carattere esemplificativo e non esaustivo.

ELEMENTI STRUTTURALI:

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale.

È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori) all'esterno dei fabbricati. E' consentito l'innalzamento delle quote di imposta e di colmo delle coperture per non più di m. 1,00 per l'adeguamento delle luci nette di interpiano, nel rispetto dei limiti massimi stabiliti nelle Tabelle di Area.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:

È ammessa la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché la modificazione ed integrazione dei tamponamenti esterni.

e) Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione vincolata:

Sono interventi di demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione vincolata quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva destinazione dell'area risultante a viabilità, parcheggio o a verde attrezzato, oppure a riedificazione di impianti ed attrezzature di uso collettivo, con dettagliate caratteristiche geometriche, formali e di destinazione d'uso.

Si applica nei seguenti casi:

- edifici fatiscenti per i quali la reale impossibilità, sotto il profilo statico, di procedere all'intervento di recupero attraverso opere di restauro, risanamento o ristrutturazione edilizia sia documentata da adeguata perizia tecnica giustificativa, redatta da tecnico abilitato;
- edifici privi di pregio architettonico e ambientale in contrasto con la viabilità del P.R.G. o che rechino grave intralcio al traffico.

f) Ristrutturazione urbanistica o demolizione con ricostruzione:

Sono interventi di demolizione con ricostruzione quelli di totale demolizione dell'esistente e di ricostruzione con indicazioni dettagliate riguardanti le altezze, gli allineamenti, i volumi e le destinazioni d'uso.

g) Nuova costruzione e ampliamento:

Sono interventi che comportano la realizzazione di un nuovo edificio o di una parte di esso. Si distinguono nei due tipi seguenti:

g1) Ampliamento:

Intervento rivolto ad aumentare le dimensioni superficiali e/o volumetriche mediante addizioni orizzontali e/o verticali, nel rispetto delle prescrizioni fissate dal P.R.G. per le singole aree.

g2) Nuova costruzione:

Intervento che riguarda lotti attualmente inediticati, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal P.R.G. per ogni area.

h) Cambiamento di destinazione d'uso:

Sono di cambiamento di destinazione d'uso quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, un'attività appartenente ad una categoria con un'altra, appartenente ad una categoria diversa tra quelle indicate dal P.R.G., come indicato dall'art. 13 – comma 7.

Art. 38 NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Nell'intento di mantenere o ripristinare il valore artistico o anche semplicemente documentario degli edifici e dei manufatti che rappresentano il patrimonio edilizio esistente, nel caso di interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B, anche in contesti già compromessi da incauti interventi, salve le prescrizioni delle Norme specifiche di Area e di eventuali strumenti urbanistici per il recupero del patrimonio edilizio (come Piani di Recupero, Piani del Colore e simili), è vietato :

- a) su tutto il territorio comunale:
 - impoverire l'apparato decorativo e gli elementi strutturali o sovrastrutturali di tipologia tradizionale (come affreschi, fregi, portali, cornicioni, lesene, "pantalere", comignoli, grigliati in mattoni, ballatoi in legno o in lastre di pietra, modiglioni in pietra, ringhiere in ferro, inferriate di serramenti, serramenti in legno a quadrotti, serramenti con gelosie, portoni in legno, cancellate);
 - sostituire le coperture in coppo piemontese con materiale di diverse caratteristiche, se non simile nell'aspetto esteriore (le coperture in cotto e gli altri elementi costituenti le coperture, ove parzialmente compromessi da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinati in occasione di interventi che interessino complessivamente i fabbricati).
- b) nelle aree di antica formazione (CS, NF e RR):
 - modificare la pendenza delle coperture ed adottare, ove consentita la nuova costruzione, falde con andamento spezzato e comunque di pendenza non uniforme al contesto tradizionale, o realizzare abbaini di tipologia, frequenza e dimensioni anch'esse non conformi alla tradizione;
 - utilizzare rivestimenti esterni come intonaci plastici e simili in luogo di intonaco al civile decorato, mattoni a faccia vista se non fatti a mano (e comunque solo dove giustificati da corrette preesistenze), ammettendo tuttavia serramenti in ferro, saracinesche e serrande per accessi di servizio su facciate degli edifici non visibili da spazi pubblici o di protezione a vani tecnici di impianti tecnologici;
 - incorniciare i vani murari con elementi di pietra;
 - impiegare nei rivestimenti esterni pietre di natura o finitura superficiale estranea all'uso tradizionale;
 - impiegare lattonerie in materiali diversi dal rame e dalla lamiera zincata.

2. Negli edifici a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel Volume edilizio.

3. La realizzazione di verande tramite la chiusura con pareti vetrate o simili di balconi o logge appartenenti alle singole unità immobiliari costituisce aumento di Volume ed è consentita nel rispetto delle disposizioni e delle distanze fissate dal P.R.G. e dalle norme seguenti:

- a) Edifici plurifamiliari: la realizzazione è consentita su progetto unitario e con la realizzazione contemporanea sui fronti, con esclusione dei fronti su aree a uso pubblico.
- b) Edifici mono/bifamiliari: la realizzazione è ammessa con esclusione dei fronti su aree di uso pubblico.

4. I manufatti architettonici isolati di proprietà pubblica o privata, come fontane, pozzi, forni, edicole, ponti, ruote di mulini, bocche di stramazzo in pietra e simili, anche se non espressamente individuate nelle tavole di piano, devono essere conservati

Art. 39 CONSERVAZIONE TIPOLOGICA, DEI FRONTI E DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI SIGNIFICATIVI

1. Il P.R.G. individua puntualmente, nella cartografia relativa al Centro Storico, gli edifici per i quali, pur essendo ammesso l'intervento di Ristrutturazione edilizia, è richiesta la conservazione tipologica in interventi di ristrutturazione, come nel caso di androni, scale, ballatoi e altri elementi caratterizzanti l'impianto distributivo e di accesso esterno.
2. Ove è prescritta dal P.R.G. la conservazione dei fronti, negli interventi edilizi di qualsiasi tipo i fronti stessi devono essere sottoposti a restauro. Le dimensioni delle aperture esterne e dei serramenti non possono essere modificate; nuove aperture necessarie al miglioramento funzionale devono conformarsi alle dimensioni e ai materiali di quelle esistenti. Nei casi in cui il P.R.G. prevede, come tipo di intervento massimo, la manutenzione straordinaria, si intendono sottoposti a conservazione tutti i fronti del fabbricato.
3. Ove indicato dal P.R.G., oltreché negli edifici, per i quali è previsto il restauro conservativo, è richiesta la conservazione degli elementi costruttivi significativi, come pozzi, archi in conci in pietra, grigliati in mattoni, fregi e simili.

Art. 40 EDIFICI DA DEMOLIRE

1. Il P.R.G. individua nelle aree di Centro Storico i fabbricati da demolire, aventi caratteristiche di precarietà o di superfetazione non compatibili con la dignità del contesto e le finalità del P.R.G. .
2. Essi possono essere soggetti unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; la loro demolizione è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione per interventi eccedenti alla manutenzione straordinaria riferiti all'edificio principale.
3. Essi non costituiscono Volume acquisito e pertanto la loro demolizione non può dar luogo a ricostruzione né ad alcuna forma di recupero volumetrico.

Art. 41 TIPOLOGIE EDILIZIE ABITATIVE

Le tipologie edilizie abitative ammesse, salvo particolari prescrizioni delle Tabelle di Area, sono:

- a) edificio uni – bifamiliare = edificio comprendente non più di una o due unità – alloggio;
- b) edificio plurifamiliare = edificio composto di più di due unità – alloggio, provviste ciascuna di ingresso proprio, ma disimpegnate tutte da una sola entrata principale, da scala e da ascensori comuni;
- c) fabbricazione in linea o a schiera = edifici con non più di due unità – alloggio sovrapposte, disposte in modo lineare (retta, curva, spezzata), composte di norma da non meno di quattro unità giustapposte (anche edificate in tempi differenti); ogni unità alloggio ha accesso indipendente.
- d) La fabbricazione in linea o a schiera non deve mai dare luogo a fabbricazione chiusa;
- e) fabbricazione isolata = case ben separate una dall'altra e architettonicamente risolte su tutte le fronti.

Art. 42 PORTICI E “PILOTIS”

1. Il P.R.G. non prescrive, con indicazioni topograficamente definite, la formazione di portici nelle costruzioni rimandando ogni indicazione in merito alla formazione degli S.U.E. . Ove non altrimenti indicato dagli S.U.E., la formazione di tali spazi porticati dovrà essere passante per almeno il 50% dello sviluppo del fronte e l'area porticata sarà assoggettata ad uso pubblico.

2. È consentito l'utilizzo di pilotis o porticati privati costruiti antecedentemente all'adozione del P.R.G.C. ad uso autorimesse o box auto chiusi, per gli edifici sprovvisti, nella misura massima di un box auto per ogni unità abitativa. Tale cubatura non comporta aumento volumetrico del fabbricato.

Art. 43 BASSI FABBRICATI A DEPOSITO

1. Sono considerati “bassi fabbricati a deposito” le costruzioni fuori terra con altezza (H) fino a m. 2,50 e sviluppo lineare non superiore a m. 12, destinati a deposito di materiali ed attrezzature, o a ricovero di animali da cortile, con esclusione delle autorimesse, disciplinate al successivo art. 44.
2. Per queste opere, oltre al rispetto delle distanze, valgono le norme particolari sotto riportate:
 - a) I bassi fabbricati a deposito possono essere realizzati in deroga agli indici e parametri:
 - nelle aree in cui è ammessa la destinazione residenziale, con le limitazioni e specificazioni riportate nelle relative schede d’area, nella misura massima di mq. 25 di Sun per unità abitativa, al lordo dei fabbricati pertinenziali esistenti;
 - b) I materiali di facciata e di copertura devono conformarsi a quelli dell’edificio principale e del contesto edilizio. È escluso l’impiego di coperture piane e di box in lamiera.
 - c) L’installazione di depositi fuori terra per gas combustibile e simili è ammessa, a condizione che vengano predisposte, contestualmente alla realizzazione dell’intervento, adeguate schermature, preferibilmente vegetali, per il totale occultamento dei depositi, rispetto alle strade pubbliche e alle proprietà vicine.

Art. 44 AUTORIMESSE

1. La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa alle seguenti condizioni:

- a) Fuori terra o parzialmente interrata, per una altezza (H) non superiore a m. 2,50 e sviluppo lineare non superiore a m. 12, con Sun non superiore a mq. 30 per ogni unità abitativa sprovvista, anche se eccedenti gli indici di edificabilità dell'area;
- b) Totalmente interrata, salvo le eventuali rampe e corsie di accesso, e non costituenti Volume ai sensi del precedente art. 7. L'estradosso del solaio di copertura deve essere sistemato a verde o pavimentato, con esclusione della semplice impermeabilizzazione, ed essere direttamente e agevolmente accessibile e fruibile con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale. In ogni caso la superficie complessivamente occupata da viabilità interna, rampe e corsie di accesso non deve essere superiore al 25 % della superficie libera di pertinenza dell'edificio principale. Gli accessi, verso spazi pubblici e strade, da rampe e piani inclinati, devono prevedere zone di fermata orizzontali di profondità pari ad almeno m.4,50 dal ciglio stradale o margine equivalente.
- c) Le autorimesse fuori terra o parzialmente interrate devono rispettare le seguenti distanze minime:
 - m. 5 dai confini;
 - a confine, nelle aree residenziali RE, RI, RC, e nelle altre aree se in presenza di un fabbricato sul confine o di accordo scritto con il confinante;
 - come previsto dal precedente art. 10 da strade e da spazi pubblici;
 - m. 5 dai fabbricati sulla stessa area di pertinenza, ovvero in aderenza.
- d) Le autorimesse totalmente interrate possono essere edificate a confine, secondo quanto previsto dall'art. 11 comma 5.
- e) I materiali di facciata e di copertura devono conformarsi a quelli dell'edificio principale e del contesto edilizio. È escluso l'impiego di box in lamiera.

2. Ferme restando le caratteristiche dimensionali di cui alle precedenti lettere a) e b), la costruzione di autorimesse a servizio di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, che ne siano sprovvisti o che non abbiano sufficiente area libera pertinenziale per la loro realizzazione, è ammessa anche su aree di proprietà non direttamente asservite agli stessi, che si trovino ad una distanza radiale non superiore a m. 30 alle seguenti condizioni:

- a) venga stipulata convenzione, debitamente registrata, e, in tale ambito, definito il vincolo di pertinenzialità al fabbricato residenziale;
- b) vengano rispettate le distanze previste dalla precedente lettera c), salvo il caso di preesistenti fabbricati, muri contro terra o di recinzione, che ne costituiscono il limite del filo di fabbricazione e, in tal caso, l'accesso all'autorimessa avvenga dal lato perpendicolare alla viabilità pubblica, con la creazione di area di manovra a cielo libero.

Art. 45 DEPOSITI COMMERCIALI DI GAS IN BOTTIGLIE

1. Il deposito commerciale di gas in bottiglie è consentito nelle aree agricole, con esclusione delle aree AS, ad una distanza di m. 20 da altri fabbricati e dai confini, per una quantità massima di 10.000 kg., con una altezza massima di m.3, a condizione che vengano predisposte, contestualmente all'intervento, adeguate schermature, preferibilmente vegetali, per il totale occultamento rispetto alle strade pubbliche e alle proprietà vicine. L'area complessivamente occupata non può essere superiore a mq. 500, deve essere accessibile da strada pubblica e distante non più di m. 250 dalle aree urbanizzate e/o urbanizzande più vicine.

2. L'installazione e l'esercizio dovranno essere conformi alle norme di sicurezza ed il relativo progetto dovrà conseguire il preventivo nullaosta da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 46 RECINZIONI

1. Si applicano le norme del Regolamento Edilizio Comunale.
2. Ai fini del posizionamento, le recinzioni devono essere realizzate:
 - sui limiti di proprietà, quando la proprietà confinante è privata;
 - a m. 1,50 dal ciglio stradale per le strade pubbliche e private esistenti o previste, aventi sezione maggiore di m. 10;
 - a m. 1,50 dal ciglio stradale e comunque a m. 5,00 dall'asse stradale per strade pubbliche esistenti o previste, compresi gli allargamenti e le rettifiche, per strade con sezione minore o uguale a m. 10 ;
 - a m. 1,50 dal ciglio stradale e comunque a m. 4,00 dall'asse stradale per strade private in aree a destinazione residenziale;
 - a m. 1,50 dal ciglio stradale e comunque a m. 5 dall'asse stradale per strade private in aree a destinazione produttiva e/o terziaria;
 - a m. 3 dal confine stradale delle strade statali, regionali, provinciali, comunali e vicinali di uso pubblico all'esterno del Centro abitato;
 - a m. 3 dall'asse delle strade private o non a uso pubblico esistenti in aree agricole.
3. Le fasce esterne alle recinzioni contigue alla viabilità devono essere attrezzate in parte a marciapiede (per una larghezza minima di m. 1,50) e la rimanente a fascia verde alberata o per spazi di sosta.
4. Ove la situazione topografica di edifici o manufatti preesistenti non le renda applicabili, o dove sia opportuno per le preesistenze architettoniche, con particolare riguardo al Centro Storico (CS), è ammessa deroga alle disposizioni del comma 2 precedente. In questo caso è il Comune a prescrivere il filo di costruzione delle recinzioni, i livelli e la tipologia degli accessi; all'interno del Centro Storico (CS) il Comune può prescrivere l'impiego di particolari tipologie e materiali idonei al corretto inserimento ambientale.
5. Nelle aree agricole sono ammesse recinzioni a carattere permanente per la chiusura dei terreni non coltivati strettamente attigui ai fabbricati, mentre, per la chiusura di fondi semplicemente coltivati, sono ammesse unicamente recinzioni con caratteristiche di precarietà (come palificate in legno o i profilati metallici e reti metalliche, senza cordoli continui, anche se interrati).
6. Salvo l'obbligo di consentire passaggi di uso pubblico, tutte le aree di P.R.G. possono essere recintate; in particolare le aree destinate a servizi pubblici non ancora asservite od acquisite all'uso pubblico, possono essere recintate con cordolo interamente interrato e reti metalliche ovvero con caratteristiche di precarietà.

Art. 47 INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DEL SUOLO

1. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate contestualmente agli interventi sugli immobili che le compendiano, evitando la realizzazione di spazi privi di verde di arredo o pavimentati con materiali non consoni, rispettando le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, ed in particolare le seguenti specificazioni:

- nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti residenziali deve essere prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra in misura non inferiore al 50% della superficie libera, con sistemazioni a prato, giardino od orto; la rimanente quota può essere sistemata a cortile e, ove occorra, pavimentata;
- in tutte le altre aree a destinazione non residenziale deve essere prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra in misura non inferiore al 10% della superficie libera, con sistemazione a prato o giardino e con piantumazione di alberi ad alto fusto.

2. Nelle zone acclivi all'esterno delle aree edificate vanno conservati i terrazzamenti antropici antichi, mentre i nuovi si devono uniformare a tale tipologia; è comunque vietato operarvi incaute manomissioni. La costruzione dei muri di sostegno o di opere di contenimento del terreno deve osservare le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale ed è subordinata a specifica indagine geotecnica predisposta in coerenza con le indicazioni tecniche della relazione geologica allegata alla variante nonché con i disposti del D.M./88.

3. L'acciottolato o il lastricato tradizionale delle strutture viarie, di proprietà pubblica o privata, va conservato; è vietato, per qualsiasi motivo, operare alterazioni definitive e sostitutive del manto.

Art. 48 AREE A PARCHEGGIO

1. Le aree a parcheggio sono ricavate:

a) nelle aree a parcheggio pubblico indicate normativamente o nella cartografia di P.R.G., o previste nell'ambito di S.U.E., nelle quantità definite dal P.R.G stesso con riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

b) in tutte le aree private per le finalità di cui all'art. 41 sexies della legge 17/08/1942 , n° 1150 e s.m.i., in base alle seguenti indicazioni e salvo più gravose prescrizioni previste da leggi di settore:

- edifici residenziali di nuova costruzione:

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq. / 10 mc. di volume edificato, con un minimo di mq. 30 per ogni unità immobiliare;

- edifici produttivi:

1 mq. / 5 mq. di Sul ; le esigenze pregresse vanno soddisfatte secondo le previsioni delle Tabelle di Area;

- edifici terziari (con esclusione delle attività commerciali al dettaglio):

1 mq. / 5 mq. di Sul : le esigenze pregresse vanno soddisfatte secondo le previsioni delle Tabelle di Area.

2. Il fabbisogno dei posti a parcheggio e della relativa superficie per le attività commerciali al dettaglio risulta disciplinato dal precedente art. 14 - commi 9,10,11 e 12.

3. Le superfici a parcheggio sono comprensive della viabilità interna di scorrimento e della viabilità di accesso dalle strade pubbliche o private, e non comprensive delle strade di servizio se non destinate esclusivamente all'accesso del parcheggio.

4. Le aree a parcheggio di cui al precedente comma 1 lettera b), devono essere ricavate sull'area fondiaria di pertinenza, ovvero all'interno di fabbricati, escludendole dal computo della Sul, ove previsto dal precedente art. 7 – comma 6, lettera b).

5. Tutte le aree a parcheggio devono essere pavimentate ed arredate utilizzando materiali ed attrezzature coerenti con il contesto ambientale, privilegiando l'impiego di tecniche e materiali che consentano la conservazione almeno parziale del verde; le aiuole devono essere sistemate a verde in piena terra; ovunque non in contrasto con la circolazione, devono essere piantumate con alberi, escludendo la realizzazione di vaste superfici semplicemente asfaltate.

6. Il fabbisogno dei posti a parcheggio e della relativa superficie per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande risulta disciplinato dal precedente art. 14 comma 15.

Art. 49 AREE A VERDE PRIVATO

1. Le aree a verde privato sono disciplinate dal Regolamento Edilizio Comunale e dalle prescrizioni del precedente art. 47.
2. Le aree a verde privato in Centro Storico, indicate nella cartografia 1:1000 di P.R.G., sono inedificabili a qualsiasi effetto e vanno mantenute o sistemate ad orto e/o a giardino.
3. Il P.R.G.C. individua altresì le aree a parco privato esistenti, nelle quali gli interventi sono ammissibili secondo quanto previsto dall'art. 28 e dalla Tabella di Area - RP - .

Art. 50 DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO

1. Il deposito all'aperto di materiali non inquinanti, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive.
2. La localizzazione dei suddetti depositi deve tenere conto dell'impatto sul paesaggio, e deve preferibilmente avvenire in aree non visibili dalle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso ed ordinato, come carrozzerie di veicoli e scarti di lavorazioni, è fatto obbligo occultarne la visibilità con schermature vegetali.
3. Il deposito temporaneo all'aperto di materiali, purché non nocivi ed inquinanti e tali da costituire elemento deturpante dell'ambiente agricolo, è consentito nelle aree agricole, con esclusione delle aree AS, su aree di superficie non superiori a mq. 500, accessibili da strada pubblica e distanti non più di m. 250 dalle aree urbanizzate e/o urbanizzande più vicine.

CAPO II VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 51 NORME DI COORDINAMENTO CON IL PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI (PSFF)

1. La Variante risponde all'obbligo di adeguamento dello strumento urbanistico generale al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), redatto ai sensi dell'art. 17 comma 6 ter della legge 18/5/1989 n° 183 e s.m.i., approvato con DPCM del 24/7/1998, vigente dalla data di pubblicazione sulla G.U. n°262 del 9/11/1998 e successivamente modificato (per la parte normativa) con l'adozione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) in data 1/5/1999 (Del. 1/99 dell'Autorità di Bacino - G.U. n° 142 del 28/7/1999) che ha decretato l'immediata e temporanea salvaguardia di alcune norme.

2. Il PSFF individua sul territorio comunale di Valperga esclusivamente le delimitazioni delle fasce A) e B) relative al Torrente Orco, interessanti ambiti non urbanizzati, esterni al centro abitato, già sottoposti a vincolo idrogeologico e con destinazione agricola. L'intero ambito risulta ineditato, fatta eccezione per un fabbricato esistente, oggetto in passato di condono edilizio, con destinazione agricola.

3. La Variante recepisce la delimitazione delle fasce A e B del PSFF, riportandone l'andamento sulle tavole di P.R.G., con le dovute precisazioni di scala, ma senza modifiche sostanziali, conformemente alle indicazioni dell'art.4, comma 6, delle Norme di Attuazione del PSFF; la destinazione dell'area compresa all'interno delle fasce è "agricola di salvaguardia".

4. Il P.R.G., considerata la situazione in atto, non prevede il ricorso a procedure di rilocalizzazione.

5. All'interno delle fasce A) e B) si applicano le Norme di Attuazione del PSFF e le successive modifiche e/o integrazioni che l'Autorità di Bacino del fiume Po intenderà apportare, comprese le direttive relative a specifici settori.

6. Ai sensi dell'art. 16, 6° comma delle N. di A. del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, il P.R.G. definisce le seguenti norme particolari:

a) nelle fasce A) e B) non sono ammesse opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

b) i territori compresi nelle fasce A e B possono essere oggetto di sistemazioni territoriali e ambientali che favoriscano la fruizione dell'area dal punto di vista naturalistico e paesaggistico (ricerca e mantenimento di percorsi, formazione di aree di sosta, ecc.);

c) coerentemente con il punto precedente, lo sfruttamento agricolo dell'ambito è consentito nei limiti imposti dalle N. di A. del PSFF;

d) sull'unico edificio esistente in fascia B sono consentite opere di conservazione sino alla ristrutturazione edilizia di tipo A, senza mutamento di destinazione d'uso;

e) nella sola fascia B) è consentita la formazione di recinzioni completamente a giorno, con cordolo interrato, purché non comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso.

Art. 52 FASCE E ZONE DI RISPETTO – NORME ENAC

1. Il P.R.G. individua cartograficamente e/o normativamente le fasce e le zone di rispetto, ai sensi degli artt. 27 e 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. Nel caso di individuazione cartografica l'effettivo posizionamento delle fasce e zone di rispetto può essere verificato in relazione al documentato stato dei luoghi e corretto senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico, ferma restando l'ampiezza prescritta.
2. Le fasce di rispetto dalle strade all'esterno del perimetro del Centro Abitato, sono definite in osservanza del Decreto Legislativo 30/04/1992, n°285 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada":
 - a) m. 30 dal confine stradale nelle aree agricole o negli ambiti sottoposti a S.U.E., a rispetto delle strade classificate e/o classificabili di tipo C (Strade extraurbane secondarie);
 - b) m. 20 dal confine stradale nelle aree agricole o negli ambiti sottoposti a S.U.E., a rispetto delle strade classificate e/o classificabili di tipo F (Strade locali);
 - c) m. 10 dal confine stradale, a rispetto delle strade vicinali o private classificate e/o classificabili di tipo F;
 - d) m. 10 dal confine stradale nelle aree edificabili e/o trasformabili con intervento diretto, a rispetto delle strade classificate e/o classificabili di tipo C;
 - e) m. 7,50 dal confine stradale nelle aree edificabili e/o trasformabili con intervento diretto, a rispetto delle strade classificate e/o classificabili di tipo F.
3. Lungo l'asse ferroviario esistente, la nuova edificazione non potrà essere ubicata di norma, ad una distanza inferiore a m. 30 dalla rotaia, fatte salve le eventuali deroghe previste dal D.P.R. 11/7/1980, n° 753.
4. Attorno al perimetro del Cimitero, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27/7/1934 n° 1265, è individuata in cartografia e prescritta una fascia di rispetto avente profondità di m. 150.
5. Nei confronti degli elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce minime di rispetto dalla proiezione della linea al suolo, salvo disposizioni di legge più restrittive:
 - per impianti da 50.000 a 380.000 KV, m. 25 per parte;
 - per impianti oltre i 380.000 KV, m. 50 per parte.
6. Le fasce di rispetto dagli impianti tecnologici sono così stabilite:
 - impianti di depurazione m. 100
 - opere di presa degli acquedotti, secondo l'indicazione cartografica.
7. A protezione dei corsi d'acqua e dei canali sono previste fasce di rispetto di m.15, anche se non indicati in cartografia; nel centro abitato possono essere ridotte a m.10, qualora esistano o vi sia l'impegno a realizzare, adeguate opere di protezione che non siano di ostacolo al deflusso, non limitino in modo significativo la capacità di invaso ed i cui progetti di intervento in ogni caso siano corredati da studi che documentino l'assenza di tali fenomeni. **Inoltre, a tutti i corsi d'acqua di proprietà demaniale, si applica una fascia di rispetto di 10 m. disposta dal R.D. 523/1904.**
8. Sono comunque da soddisfare nelle nuove costruzioni ad uso residenziale e terziario il rispetto per particolari impianti e precisamente:
 - a) m. 10 dai limiti di proprietà degli edifici industriali esistenti o in progetto;
 - b) m. 40 dai limiti di proprietà dei depositi di materiali insalubri e pericolosi esistenti;
 - c) m. 50 dalle stalle e dalle concimaie esistenti.
9. In tutte le fasce di rispetto, fermi restando divieti ed eccezioni specifici di legge, non sono consentite nuove costruzioni, né fuori terra, né interrati, a destinazione residenziale, produttiva, terziaria, agricola, salvo quanto di seguito disposto. Sono viceversa ammesse : la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, le piantumazioni e le sistemazioni verdi, la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili e di parcheggi pubblici ed opere simili.

10. Nelle fasce di rispetto della viabilità è ammessa la costruzione di eventuali strade di servizio, di impianti per la distribuzione di carburanti, di cabine elettriche pubbliche e manufatti connessi alle reti tecnologiche di urbanizzazione.

11. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive, per il tempo libero e per la fruizione dell'ambiente naturale fluviale nel rispetto, a riguardo del Torrente Orco, delle norme relative all'area determinata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) e, a riguardo delle aree soggette a vincolo idrogeologico delle prescrizioni della L.R. 9/8/1989 n° 45 e s.m.i.

12. Nell'area di salvaguardia dei pozzi dell'acquedotto comunale è vietato l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali e gli interventi edilizi consentiti sono finalizzati alla riduzione del carico potenziale inquinante ed alla graduale rilocalizzazione delle attività stesse. All'interno di essa:

- a) nella zona di rispetto assoluta (m. 10 di raggio dal pozzo), sono ammessi unicamente interventi sulle strutture delle opere di presa;
- b) nella zona di rispetto ristretta è vietata la stabulazione di bestiame e l'insediamento di nuovi fabbricati, essendo tuttavia consentiti gli interventi dalla manutenzione alla ristrutturazione nonché ampliamenti non superiori al 20 % del volume esistente alla data di adozione del primo P.R.G.;
- c) nella zona di rispetto allargata sono ammessi interventi nel rispetto delle prescrizioni relative alla classe di destinazione e dai tipi di intervento delle aree specifiche, qualora siano adottate particolari soluzioni tecniche da concordare con l'Agenzia Regionale per la protezione ambientale, oltre alle attività agricole praticate in conformità al Codice di buona pratica agricola (D.M. 19/4/1999). Tuttavia, in essa sono vietati:
 - la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
 - lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
 - l'apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
 - l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
 - la gestione dei rifiuti;
 - lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - i pozzi perdenti;
 - il pascolo e la stabulazione di bestiame .

13. Nelle fasce di rispetto del Cimitero gli impianti di serre esistenti possono essere oggetto di interventi di conservazione fino alla Ristrutturazione edilizia. In tali fasce sono consentiti gli interventi di cui all'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. n. 1265 del 27/7/34, come modificato dall'art. 28 della L.n. 166 del 1/8/2002, in particolare: interventi funzionali all'utilizzo degli edifici, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e cambi di destinazione d'uso ammessi dalle specifiche norme di area.

14. Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce e zone di rispetto di qualsiasi tipo sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 37, dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia di tipo A) senza incrementi volumetrici e di superficie, fatti salvi i disposti dell'art. 27, 12° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. Oltre a quanto riportato al precedente comma 13. È altresì consentita, in quanto ricompresa nella definizione di "ristrutturazione edilizia", l'applicazione della L.R. 6/8/1998 n. 21 e s.m.i.

15. Sugli edifici esistenti nelle aree agricole e ricadenti nelle fasce e zone di rispetto di cui ai commi 1 e 4 dell'art. 27, L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi ampliamenti non superiori al 20 % del volume esistente alla data di adozione del primo P.R.G. con un massimo di mc. 150. Gli incrementi ammessi sono concedibili unicamente per sistemazioni igieniche o tecniche e, ove comportino un ampliamento della superficie coperta, devono avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'infrastruttura a cui si riferisce la fascia di rispetto.

16. Gli interventi di cui i commi precedenti devono comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione e dei tipi di intervento.

17. Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea (Norme ENAC – Aeroporto Internazionale di Torino Caselle)

Si richiama il documento “Mappe di Vincolo, Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea” predisposto da ENAC – Aeroporto Internazionale di Torino-Caselle redatto in data settembre 2013 e trasmesso al Comune di Valperga con protocollo di ricevimento n° 0004964 del 15 ottobre 2013.

Ferme restando tutte le limitazioni riportate in tale documento, riferite a varie tipologie di installazioni:

Tav. PC-01 A- relativa alla installazione di discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica nell’intorno aeroportuale

Tav. PC-01 C- relativa alla installazione di impianti eolici.

Si richiamano le limitazioni per le altezze delle costruzioni, riportate alle Tavole PC_399, PC_400 e PC_401, facenti parte della documentazione richiamata.

Art. 53 VINCOLI AI SENSI DEL T.U. IN MATERIA DI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

1. Ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 29/10/1999 n°490, tutti gli interventi relativi ai beni culturali sono soggetti ad autorizzazione della competente Soprintendenza del Ministero per i Beni e le Attività culturali ed in particolare gli edifici e le aree di interesse artistico, storico, archeologico e demo - etno - antropologico tutelati ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettere a), b), c).
2. Ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo 29/10/1999 n°490, tutti gli interventi relativi ai beni ambientali, sono soggetti ad autorizzazione della Regione Piemonte ed in particolare i beni e le aree compresi negli elenchi di cui agli artt. 140 e 144 ed i beni tutelati per legge di cui all'art. 146.
3. Sono sottoposti a tutela in ragione del loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 29/10/1999 n°490:
 - a) la parte di territorio della "Riserva Naturale Speciale del Sacro Monte di Belmonte", i cui confini sono individuati nella planimetria allegata alla L.R. 14/99 (B.U.R. n. 18 del 30/4/1991) e riportati a titolo indicativo sulle tavole D.2, D.3a, D. 3b e D.4 del P.R.G.C.
 - b) i torrenti ed i corsi d'acqua (T. Orco e T. Gallenca), iscritti nel T.U. sulle acque ed impianti elettrici (R.D. 11/12/1933, n° 1775), e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m. 150 ciascuna, fatte salve le deroghe di cui ai commi 2 - 3 del medesimo art. 146 del D.Lgs. 490/99;
 - c) i territori coperti da boschi;
 - d) le zone di interesse archeologico.
4. La presenza dei vincoli di cui al precedente comma deve essere documentata in sede di progetto degli interventi che possano modificare o alterare lo stato fisico o l'aspetto dei territori o dei beni immobili.

Art. 54 PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA

1. Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo per scopi idrogeologici, ai sensi del R.D. 30/12/1923 n°3267 e del R.D. 13/2/1933 n° 215, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico; tutti gli interventi, sia edilizi e sia di trasformazione del suolo, sono disciplinati secondo i disposti della L.R. 9/8/1989, n°45 e s.m.i. Gli interventi per i quali non è prevista l'esclusione dall'autorizzazione ai sensi dell'art. 11 della L.R. 45/89, dovranno essere soggetti ad uno specifico studio geologico (come richiesto dal D.M. 11/03/1988 par. B.5 – 2° comma) che attesti la compatibilità dell'intervento in progetto con l'assetto idrogeologico del territorio circostante. **In ogni caso, le prescrizioni del D.M. 11/03/88 di applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica.**

2. Sugli edifici esistenti in area soggetta a vincolo idrogeologico sono consentiti gli interventi previsti dalle norme specifiche di area, fermo restando quanto stabilito al comma 1.

3. In ogni caso è fatto espresso divieto di edificazione nei seguenti casi:

- a) quando il terreno presenti pendenze superiori al 40%;
- b) in zone geologicamente inidonee per fenomeni di dinamica di versante (zone soggette a frane attive) e di dinamica fluviale – torrentizia (acque ad elevata energia con battenti idrici normalmente superiori a 40 cm e/o con fenomeni di trasporto solido).

4. La relazione geologica costituisce parte integrante delle Norme di Attuazione per quanto attiene le prescrizioni specifiche da essa indicate. **Gli studi geologici e idraulici costituiscono specifico riferimento operativo e contengono indicazioni che devono essere integralmente rispettate.** In riferimento alla Carta di Sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, dovranno valere – in generale – i seguenti criteri:

- a) **aree in classe I.** Comprendono porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle classi urbanistiche. Ogni insediamento dovrà essere unicamente preceduto da indagini dirette tendenti al controllo dell'omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall'opera, al fine di produrre una corretta verifica della capacità portante dei terreni di fondazione ai sensi del D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B – C. I risultati della verifica dovranno essere esposte in una specifica relazione geotecnica, da presentare prima del rilascio del permesso ad edificare, che dovrà essere parte integrante del progetto;
- b) **aree in classe II.** Comprendono porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superati attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello del progetto esecutivo delle opere, nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Nelle aree collinari ricomprese in questo settore, ogni tipo di insediamento deve essere vincolato (oltre alle verifiche di cui al p.to a) precedente, a specifiche indagini di fattibilità, tendenti alla verifica della stabilità del manufatto in rapporto ad ogni possibile grado di libertà di scivolamento o rottura del terreno, tenendo conto della posizione e delle oscillazioni della falda freatica (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. G);
- c) **aree in classe IIIa.** Comprendono le porzioni inedificate del territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee ad ospitare nuovi insediamenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i. Nel caso di edifici isolati, esclusi quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, potranno essere consentiti la manutenzione, gli adeguamenti igienico funzionali e – qualora fattibili dal punto di vista tecnico – la ristrutturazione e gli ampliamenti funzionali. Per questi ultimi due casi, i permessi ad edificare saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologia comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. In riferimento alle attività agricole presenti lungo i versanti o in prossimità del reticolo idrografico non compreso nelle perimetrazioni definite dal PSFF o dal PAI (che trovano comunque collocazione in ambiti esterni all'alveo ordinario o straordinario del corso d'acqua), in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, sarà possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di coperture assicurative. Non sarà comunque possibile realizzare tali nuovi fabbricati in settori interessati da

processi attivi o incipienti di dinamica di versante o da processi distruttivi di dinamica torrentizia o di conoide. La fattibilità degli edifici dovrà essere verificata da opportune indagini geologiche ed idrogeologiche di dettaglio secondo i disposti del D.M. LL.PP. 11/3/1988 e la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità; **in tutti gli altri casi si precisa che, qualora siano presenti, all'interno di lotti edificabili, porzioni inserite nella classe geologica IIIa, sebbene utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici complessivamente realizzabili, queste non possono essere impiegate a fini edificatori;**

- d) **aree in classe IIIb.** Comprendono le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità idrogeologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo le trasformazioni che non aumentino in modo sostanziale il carico antropico. A seguito di opportune indagini di dettaglio, saranno dunque accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti: ampliamenti (mediante la realizzazione di ulteriori vani o il recupero di quelli esistenti inutilizzati), la realizzazione di locali di pertinenza quali autorimesse o depositi attrezzi. Saranno invece escluse nuove unità abitative fino ad avvenuta eliminazione o minimizzazione delle condizioni di pericolosità sull'intera area in classe IIIb (e – quindi – non sul singolo lotto edificatorio compreso all'interno di essa), sia attuati da soggetti pubblici che privati.

La classe IIIb è stata suddivisa in due sottoclassi:

- **IIIb2:** a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti;
- **IIIb3:** a seguito della realizzazione di opere di riassetto territoriale sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, escludendo in ogni caso la realizzazione di nuove edificazioni.

5. Per quanto non espressamente indicato dal precedente comma 4 si fa riferimento al par. 7 della Circolare della Regione Piemonte P.G.R. 8/5/1996 n. 7/LAP.

6. In riferimento ai corpi idrici presenti sul territorio comunale dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolo idrografico minore, **sia pubblici sia privati**, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, tranne il caso di attraversamenti; sarà comunque possibile la regimazione a cielo aperto mediante strutture grigliate; **non sono ammessi restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso, è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;**
- b) le opere di attraversamento stradale di corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata;
- c) non sono ammesse occlusioni dei corsi d'acqua tramite operazioni di riporto, neanche per le zone di testata;
- d) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- e) **dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando la sezione di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti;**
- f) **nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti verificando il loro stato di conservazione;**
- g) **qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, e a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii;**
- h) **in presenza di scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza della scarpata) dall'orlo della stessa;**
- i) **le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata;**
- j) **non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda;**

- k) il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c. al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anormali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle zone adiacenti.

7. In riferimento al P.A.I. si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18, comma 7 delle N.t.A. del P.A.I. stesso.

8. Ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 luglio 1999, n. 8/Pet (B.U.R. n. 28 del 14 luglio 1999): Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano stralcio delle Fasce Fluviali, gli ambiti delle fasce A, B, C, dovranno obbligatoriamente rientrare nel "Piano di protezione civile" redatto a cura dell'Amministrazione comunale, ex legge 225/1992.

Art. 55 AREE DI DISSESTO

1. Nelle aree soggette a dissesto, per rotolamento di sassi o slavine, non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.
2. In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 17 del R.D. n°3267/1923.
3. Le stesse limitazioni si applicano nelle aree soggette a pericolo di valanghe e alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti. Tali aree, ove non indicate dal P.R.G. , vengono delimitate con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
4. Dalla data di esecutività delle deliberazioni si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 56 AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE

1. A norma dell'art. 26 - comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione Piemonte.

2. A norma dell'art. 26 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4000 è subordinato a una stipula di una convezione o atto di impegno unilaterale ed alla preventiva autorizzazione della Regione Piemonte.

Art. 57 OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE STATALI, REGIONALI E PROVINCIALI

1. La realizzazione di opere in aree attigue a strade statali, regionali e provinciali è subordinata alla preventiva autorizzazione degli Enti proprietari per la definizione della distanza e delle caratteristiche degli accessi.
2. Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i., non possono essere autorizzate , di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali lungo i quali queste attraversano parti del territorio destinate ad uso agricolo o soggette a tutela ambientale: tali accessi possono essere realizzati solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi stradali.

Art. 58 ACCESSI CONTROLLATI

1. Gli accessi non previsti dal P.R.G. da fondi situati in fregio alla strada statale n°460 e dalla strada provinciale n° 13 devono distare tra di loro non meno di m. 300. A tal fine, nelle fasce di rispetto stradale, è consentita la formazione di corsie di immissione degli accessi secondari, separate dalla piattaforma stradale principale, da barriere naturali e/o artificiali.

TITOLO VI

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 59 DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle presenti Norme unicamente per impianti pubblici o di uso pubblico, relativamente ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici ed alle distanze tra fabbricati e dai confini.
2. È altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole unicamente per attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
3. I poteri di deroga di cui al 2° comma precedente è esercitato con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n°1357; l'autorizzazione è accordata dall'Autorità Comunale, a seguito di deliberazione conforme del Consiglio Comunale.

Art. 60 EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO CON L'AREA DI APPARTENENZA

1. Il P.R.G. individua gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con la destinazione dell'area in cui ricadono. Le attività in essi svolte sono in generale definite dal P.R.G. compatibili o incompatibili. Nel caso di attività incompatibili, fino al perdurare di esse e fatte salve ulteriori prescrizioni, sugli edifici sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

2. Nel caso di attività compatibili sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite; in particolare dovranno essere rispettate le Prescrizioni Idrogeologiche come definite all'art.54, specificando che le indagini dirette dovranno condurre alla conoscenza delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni (D.M. LL.PP. 11/3/1988, sez. B) al fine di pervenire alla verifica di stabilità del complesso terreno-fondazione (D.M. LL.PP. 11/3/1988 sez. C). Le specifiche relazioni allegate dovranno essere redatte da tecnici di cui alla Circolare Regione Piemonte P.G.R. 18/5/1990 n°11/PRE:

a) su edifici a prevalente destinazione residenziale (comprensiva di ammissibilità della destinazione c1 - commerciale per esercizi di vicinato) ricadenti in zone a destinazione non residenziale:

- interventi di cui al precedente art.37, 2°comma, lett. a), b), c), d1), d2), e) g1), dalla manutenzione ordinaria fino all'ampliamento nella misura di seguito stabilita
- ampliamento di edifici uni-bifamiliari nella misura del 30% del volume residenziale esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale, di cui mc. 100 sono comunque consentiti anche in eccedenza a tale percentuale;
- In ogni caso:
 - il volume aggiuntivo non potrà superare i mc. 200 per unità abitativa;
 - il rapporto di copertura, riferito all'area di pertinenza indicata nel titolo abilitativo originario, non potrà essere superiore a R.C. = 40%;
 - le altezze massime (H e Hf) non potranno essere maggiori di quelle esistenti.
 - in deroga al rapporto di copertura stabilito, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati a deposito, ex art. 43, e autorimesse, ex art. 44, nei limiti quantitativi e con le prescrizioni in essi contenuti.

b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole ricadenti in zona agricola:

- interventi di cui al precedente art.37, 2°comma, lett. a), b), c), d1), d2), e) g1), dalla manutenzione ordinaria fino all'ampliamento nella misura di seguito stabilita:
- ampliamento di edifici produttivi esistenti nella misura del 20% della Superficie utile lorda (Sul) esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale;
- In ogni caso:
 - la Sul aggiuntiva non potrà superare i mq. 150;
 - il rapporto di copertura, riferito all'area di pertinenza indicata nel titolo abilitativo originario, non potrà essere superiore a R.C. = 50%;
 - le altezze massime (H e Hf) non potranno essere maggiori di quelle esistenti;
 - per i fabbricati di nuova costruzione è prescritto l'impiego di strutture e di materiali di finitura esterna compatibili con il contesto ambientale;
 - il mutamento del tipo di attività produttiva non è ammesso qualora produca aggravio dell'interferenza con le residenze circostanti;
 - nel caso di ristrutturazione totale e/o ampliamento dell'attività esistente si dovrà provvedere alla monetizzazione del fabbisogno di aree per servizi determinato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
 - gli interventi di ampliamento sono ammessi solo nelle aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, di cui all'art. 5, comma 6 delle NdA, ovvero si provveda alla contestuale realizzazione con Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.
 - sono ammessi esercizi di vicinato limitatamente per la vendita di prodotti dell'azienda insediata;
 - sono ammessi uffici con Sul non superiore a mq. 150 per ogni unità produttiva avente Sul non inferiore a mq. 150;
 - non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative.

3. Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. con apposita simbologia (r) e (p) la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

4. In tale caso il permesso di costruire è rilasciato, previo parere della C.I.E., in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale, con applicazione dei parametri definiti al precedente comma 2; fanno eccezione gli edifici esistenti in area AN ai quali si applicano i parametri previsti all'art. 31 (Aree Agricole Normali AN) commi 11 - 12 - 13 - 14 - 15.

Art. 61 RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI

1. Negli edifici esistenti destinati e da destinarsi in tutto o in parte a residenza, è consentito il recupero al solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della L.R. 6/8/1998 n° 21, con le modalità stabilite dalla medesima legge regionale.

Art. 62 NORME IN CONTRASTO

1. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

Art. 63 NORME TRANSITORIE

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi approvati alla data di adozione della presente Variante mantengono la loro efficacia per la loro durata.

2. Per la disciplina urbanistica generale in regime transitorio valgono espressamente le norme dell'art. 85 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..