

REGIONE PIEMONTE
 PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MONCHIERO

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 121-12643 DEL 16/12/1981)

VARIANTE PARZIALE N°8

(ai sensi del 7° comma, art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	18	DEL	19/06/2013
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.G.P. NR.	/	DEL	/
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	24	DEL	25/09/2013

Sindaco:
 BOTTINO Rag. Giovanni

Segretario Comunale:
 SALVATICO Dott. Fabrizio

Responsabile del Procedimento:
 TERRENO Geom. Bruno

PROGETTO

Direttore tecnico
 Arch. Monica SILVESTRO

Progettista
 Arch. Fabio GALLO

COMUNE DI MONCHIERO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE N. 8

NORME DI ATTUAZIONE e TABELLE DI ZONA

N.B: Le modifiche apportate con la presente variante sono evidenziate:

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

INDICE

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.	pag.	3
Art. 2 - Applicazione del P.R.G.	”	5
Art. 3 - Attività in corso	”	6
Art. 4 - Attuazione del P.R.G.	”	7
Art. 5 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	”	8
Art. 6 - Concessione e autorizzazione	”	9
Art. 7 - Condizioni per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni	”	10
Art. 8 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni	”	11
Art. 9 - Interventi edilizi e loro definizioni	”	12
Art. 10 - Individuazione e classificazione delle aree	”	20
Art. 11 - R1 - Complessi di interesse storico-ambientale	”	21
Art. 12 - R2 - Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale	”	23
Art. 13 - R3 - Complessi di recente edificazione a capacità insediativa esaurita	”	24
Art. 14 - R4 - Aree di completamento	”	26
Art. 15 - R5 - Aree di nuovo impianto	”	27
Art. 16 - P1 - Aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento	”	28
Art. 17 - P2 - Aree per impianti produttivi di nuovo impianto	”	31

Art. 18 - PE - Aree per attività estrattive	pag.	32
Art. 19 - Aree agricole	”	33
Art. 20 - Aree destinate a servizi pubblici	”	36
Art. 21 - Aree destinate alla viabilità ed alla ferrovia dello stato	”	37
Art. 22 - Fasce ed aree di rispetto edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto e in zona impropria	”	39
Art. 23 - Autorimesse/depositi	”	41
Art. 24 - Aree di parcheggio privato	”	42
Art. 25 - Recinzioni	”	43
Art. 26 - Opere attigue a strade provinciali	”	44
Art. 27 - Vincolo idrogeologico, prescrizioni geotecniche e norme per fasce fluviali	”	45
Art. 28 - Immobili classificati tra i beni culturali dal P.R.G. ed incentivi alla conservazione ed al risanamento	”	53
Art. 29 - Disposizioni particolari per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	”	54
Art. 30 - Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla Legge Regionale 12.11.1999 nr. 28 e D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006	“	55
Art. 31 - Derghe	”	58
Art. 32 - Entrata in vigore del P.R.G.	”	59

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

1 Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

A) - Relazione illustrativa;

- Elaborati grafici illustranti lo stato di fatto sulla base delle indagini svolte:

tav. A - analisi stato di fatto territorio comunale in scala 1:5000;

tav. B - analisi stato di fatto territorio comunale: vincolo idrogeologico in scala 1:5000;

tav. C - analisi stato di fatto: concentrico; destinazioni d'uso in scala 1:2000;

B) - Elaborati grafici illustranti il progetto di P.R.G.:

tav. 1 - previsioni P.R.G. territorio comunale in scala 1:5000;

tav. 2 - previsioni P.R.G. concentrico in scala 1:2000;

C) - Norme tecniche di attuazione.

D) - Relazione geomorfologica e geoidrologica

Relazione geologico-tecnica;

- Tav. I - Carta geologico-strutturale, scala 1:10.000;

- Tav. II - Carta geomorfologica e dei dissesti, scala 1:10.000;

- Tav. III - Carta geoidrologica, scala 1:10.000;

- Tav. IV - Carta delle opere di difesa idraulica censite, scala 1:10.000;

- Tav. V - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:10.000;

- Tav. VI - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: sovrapposizione zonizzazione geologico-tecnica alle previsioni di P.R.G.; dettaglio alla scala della cartografia di Piano, scala 1:2.000;

- Tav. VII - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: sovrapposizione zonizzazione geologico-tecnica alle previsioni di P.R.G.; territorio comunale scala 1:5.000;

2 Gli elaborati di cui alla lettera A), hanno contenuto illustrativo.

- 3 In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

ART. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

- 1 Ai sensi della Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale.
- 2 Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di varianti o di un nuovo P.R.G., fatta salva la misura di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 citata.

ART. 3 - ATTIVITA' IN CORSO

- 1 E' fatto obbligo di cessazione di tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, subordinate al rilascio di atto abilitativo a norma del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, che non abbiano conseguito regolare licenza, permesso di costruire o D.I.A. o per le quali siano scadute o siano annullate, fino al conseguimento dei provvedimenti autorizzativi nei modi e forme di legge.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. viene attuato:
 - a) con intervento diretto mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività (D.I.A.);
 - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del titolo abilitativo.
- 2 Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è obbligatoria la preventiva formazione di strumenti esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto.
- 3 L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione è definita nel caso in cui il Comune sia obbligato o diversamente qualora intenda così procedere dal Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), formato ed approvato con le procedure ed i contenuti degli artt. 33 e seguenti della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 4 Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a S.U.E., le relative convenzioni dovranno quantificare le aree per servizi a norma degli standard di legge e prevederne la dismissione o l'asservimento secondo quanto indicato nelle tabelle di zona; nel caso in cui il P.R.G. preveda una quantità minore o maggiore rispetto agli standard si procederà mediante monetizzazione delle aree non cedute o mediante cessione onerosa a carico del comune per la parte esuberante.
- 5 Nelle aree per insediamenti produttivi non soggette a S.U.E., il disposto di cui al comma precedente si applica anche in caso di permesso di costruire per gli interventi di ampliamento o completamento, ammettendosi la monetizzazione delle aree per standard nel caso in cui la zona sia già sufficientemente servita o se l'area per servizi derivante dall'intervento edilizio non risulti, per quantità o localizzazione, necessaria.

ART. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

- 1 A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
 - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
 - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. (P.E.E.P.);
 - 3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata (P.I.P.);
 - 4) i piani di recupero di cui alla Legge 05.08.78 n. 457 (P. di R.);
 - 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.);
 - 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).

- 2 In sede di formazione del Programma di Attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, nel caso in cui il Comune non sia obbligato al P.P.A., possono essere individuate aree da assoggettare a S.U.E. anche se non previste dalle tabelle di zona alligate alle presenti norme.

ART. 6 - TITOLI ABILITATIVI

- 1 A norma degli artt. 10 e 22 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere o presentare all'Autorità comunale l'atto abilitativo per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
- 2 Il Regolamento Edilizio Comunale disciplina modalità, forme e procedure per le rispettive richieste, mentre gli artt. 6 – 10 – 22 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 definiscono gli interventi soggetti ad atto abilitativo e quelli che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo.

ART. 7 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

- 1 Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione dei contributi stabiliti all'art. 3 della L. citata. L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del consiglio comunale in attuazione dei disposti di Legge.
- 2 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, la cui urbanizzazione non è prevista da programmi attuativi dell'Amministrazione, il titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione, può essere rilasciato solo su aree già urbanizzate o subordinate all'impegno del richiedente di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del titolo abilitativo.
- 3 Ai fini dell'applicazione del precedente comma si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
 - a) sistema viario per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) impianto municipale o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a supportare le utenze dell'insediamento;
 - c) impianto municipale o privato di smaltimento dei rifiuti liquidi con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento.
- 4 Nelle aree destinate ad uso agricolo l'immobile oggetto del titolo abilitativo deve avere accesso al sistema viario, essere allacciabile ad impianti pubblici o privati di distribuzione idrica, essere allacciabile all'impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi ove esista oppure a sistema di depurazione privato individuale o collettivo riconosciuto idoneo a norma della Legge 319/76 e successivi provvedimenti.
- 5 Le modifiche di destinazioni d'uso di immobili, soggette a denuncia di inizio attività, sono ammissibili in quanto compatibili:
 - a) con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici esecutivi;
 - b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti formati dal comune a norma delle Leggi vigenti o comunque operanti in forza di Legge;
 - c) con la situazione infrastrutturale esistente primaria, secondaria e indotta.

ART. 8 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti N.T.A. hanno titolo prescrittivo le definizioni relative ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici contenute nel Regolamento Edilizio.

ART. 9 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ove nelle opere esterne sopradescritte si preveda l'impiego materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

3 B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

4.1. C1) RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO

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

4.2. C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In particolare è ammesso:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la

ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

5.1. D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA.

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

FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

E' ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura

dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma; sopraelevare le coperture degli edifici al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti. Tale sopraelevazione non potrà comunque essere superiore a cm 100. La sopraelevazione è da riferirsi alla parete di imposta del tetto.

5.2. D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE O RECUPERO AMBIENTALE.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale o recupero ambientale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi - fatte salve le specificazioni riportate nella circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 relativamente alla voce ristrutturazione edilizia di tipo B - comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, oltre a quanto già ammesso nella ristrutturazione edilizia interna.

Gli interventi di ricostruzione di ruderi o fabbricati diroccati sono assimilati alla ristrutturazione edilizia totale di cui alla presente lettera D2: seguono perciò le prescrizioni previste per tale tipo di intervento.

6 E) EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria.

7 F) AMPLIAMENTO E/O SOPRAELEVAZIONE.

F1. All'interno delle aree R1 ed R2 gli ampliamenti come ammessi dalle presenti norme sono soggetti al rispetto delle prescrizioni del codice civile.

F2. All'interno di tutte le restanti aree gli ampliamenti e le sopraelevazioni come ammessi dalle presenti norme dovranno rispettare, oltre i parametri contenuti nei quadri sinottici e i disposti di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, le seguenti limitazioni:

- a1 nel caso di ampliamento:
la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima.

a2 nel caso di sopraelevazione di edifici: posto che la distanza dai confini non può essere inferiore a quella esistente, tra pareti finestrate antistanti, la distanza minima non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Nel caso in cui la distanza tra pareti finestrate esistenti sia inferiore a m 3,00, la sopraelevazione è consentita previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a m 3,00 dalla parete prospiciente. In ogni caso ove tale distanza sia inferiore alla semi-somma dei fronti antistanti previsti e l'edificio interessato dalla sopraelevazione disti meno di 5 mt dal confine, è necessario l'assenso scritto dei confinanti.

Ove si sopraelevi un edificio in assenza di costruzione sul lotto adiacente si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

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

Per finestrare pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m 10 o alla semi-somma delle altezze dei fabbricati o la distanza dalla parete su cui si interviene sia inferiore a m 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante.

L'intervento non è ammesso se non sussiste la distanza minima tra pareti di mt 3.

8 G) INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate e su aree rese libere a seguito di demolizioni di edifici esistenti, salvo quanto previsto nelle aree classificate R1 ed R2.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme.

- a) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto o comunque non inferiore a ml 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza oppure la confrontanza minima di mt 3.

b) La distanza dai confini del lotto dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente il confine stesso, con un minimo di ml 5,00; si ammettono distanze inferiori a seguito di accordo scritto tra i confinanti sempreché sia rispettata la distanza tra pareti finestrate di cui alla precedente lettera a).

Nel caso di pareti non finestrate si ammettono:

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

ART. 10 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

Ai fini della applicazione della struttura normativa il territorio comunale è suddiviso in aree individuate nella cartografia e così classificate:

R - insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili

- R1. complessi di interesse storico-ambientale;
- R2. complessi di interesse ambientale;
- R3. complessi di recente edificazione, a capacità insediativa esaurita, privi di interesse storico-artistico-ambientale;
- R4. aree di completamento;
- R5. aree di nuovo impianto.

P - aree a prevalente destinazione produttiva o a destinazioni assimilabili

- P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento;
- P2. aree per impianti produttivi di nuovo impianto;
- PE. aree per attività estrattive.

E - aree a destinazione agricola.

- E1. aree agricole produttive;
- E2. aree agricole di interesse ambientale.

Aree per attrezzature e servizi pubblici.

Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

ART. 11 - R1- COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico e/o ambientale ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono in ogni caso consentiti mutamenti di destinazione d'uso compatibilmente con le seguenti:
 - destinazione residenziale ed altre ad essa sussidiarie;
 - destinazioni terziarie in genere, quali arti, professioni, commercio, attività ricettive e di somministrazione alimenti e bevande, etc.;
 - destinazioni produttive purché non nocive e moleste e purché non comportino l'impiego di più di 5 addetti;
 - servizi pubblici e di interesse pubblico.
- 4 Il P.R.G. individua gli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale per i quali è ammesso, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il tipo di intervento topograficamente definito, mediante intervento diretto.
- 5 L'Autorità comunale, sentita la Commissione edilizia, può motivatamente imporre, in sede di esame di richieste d'intervento edilizio, anche per edifici o singoli elementi architettonici non individuati topograficamente dal P.R.G. specifici tipi d'intervento o particolari prescrizioni atte a garantirne la salvaguardia.
- 6 Per gli edifici non individuati ai sensi del 4° comma precedente fatto salvo quanto richiamato al 5° comma, sono consentiti mediante intervento diretto gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alla lettera D1 del precedente art. 9, come definiti dalle presenti norme.
- 7 Gli interventi edilizi ammessi debbono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico-artistico e/o ambientale degli stessi e contestualmente alla riqualificazione delle loro a-

ree di pertinenza.

In sede di intervento occorre provvedere all'eliminazione o alla sostituzione con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonché degli elementi di finitura o di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni etc...

In sede di intervento è ammessa la realizzazione di accessori indispensabili, nonché, per gli edifici non individuati ai sensi del 4° comma precedente, la realizzazione di modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali, contenuti nel 20% della Sul residenziale preesistente, purché ritenuti compatibili con la preesistenza in quanto realizzati con disegno e materiali idonei e sempreché tali ampliamenti non siano possibili all'interno di strutture preesistenti.

- 8 Il Comune, con proprio atto deliberativo, predispone specifici piani o regolamenti al fine di disciplinare, oltre quanto previsto dalle presenti Norme, il colore degli edifici, i manufatti di rifinitura degli edifici o di arredo urbano.
Tali norme assumono efficacia con l'approvazione dei rispettivi piani e vengono applicate mediante ordinanza Sindacale o come condizione apposta ai titoli abilitativi.

ART. 12 - R2- COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale, ma privi di valori storico-artistici.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono in ogni caso consentiti mutamenti di destinazione d'uso compatibilmente con le seguenti:
 - destinazione residenziale ed altre ad essa sussidiarie;
 - destinazioni terziarie in genere, quali arti, professioni, commercio etc.;
 - servizi pubblici e di interesse pubblico.
- 4 Il P.R.G. individua gli edifici di interesse per i quali è ammesso, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il tipo di intervento topograficamente definito, mediante intervento diretto.
Il P.R.G. individua altresì con indicazione topografica gli allineamenti e le facciate da salvaguardare che debbono essere, in caso di intervento edilizio, oggetto di mantenimento. In particolare per le facciate è prescritta la conservazione mediante opere ed interventi idonei e coerenti con i caratteri tipologici e formali esistenti.
- 5 Per gli edifici non individuati ai sensi del comma precedente sono consentiti mediante intervento diretto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia come definiti dalle presenti norme. Sono altresì ammessi, per il miglioramento igienico e funzionale delle unità abitative esistenti, ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile lorda esistente; 25 mq sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

ART. 13 - R3- COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente e nuova edificazione, considerate a capacità insediativa esaurita.
- 2 Si richiama il comma 3 dell'art. 11 precedente.
- 3 Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante, intervento diretto, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria:
 - restauro conservativo e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia interna e totale;
 - ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari, sempreché non comportino un aumento del volume residenziale esistente superiore al 20%, fatto salvo il rapporto di copertura riferito al lotto su cui si interviene non superiore al 40% e l'altezza massima dell'edificio che non potrà essere superiore a m. 9,00.
 - adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti purché non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
 - modifica della destinazione d'uso, contestuale ad interventi di restauro e risanamento e ristrutturazione edilizia, a favore di quelle consentite in zona, di porzioni di edifici chiaramente comprese all'interno della sagoma esistente degli stessi o che risultino chiuse da almeno tre lati (loggiati, porticati, terrazzi etc.); in tal caso gli aumenti previsti ai trattini precedenti non sono cumulabili con l'intervento in questione.
 - per le attività artigianali produttive esistenti sono consentiti interventi di ampliamento per destinazioni accessorie (magazzino e deposito) nella misura del 20% della Sul esistente destinata all'attività - escludendosi dal conteggio l'abitazione.
- 4 E' ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo di cui al comma precedente e nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 23 successivo.
- 5 Negli ambiti di riqualificazione urbana topograficamente individuati dal P.R.G. l'Amministrazione comunale provvederà a definire ed attuare, mediante appositi progetti, interventi di definitivo assetto delle aree interessate mirati a soluzioni di omogeneità ed unitarietà per quanto concerne gli elementi di arredo urbano le attrezzature pubbliche (percorsi pedonali, aree per parcheggio, alberate, verde di arredo, pubblica illuminazione).

- 6 Sull'edificio esistente nella zona R 3.2, topograficamente individuato con asterisco (*), è consentito un ampliamento, esclusivamente per la prevista destinazione commerciale (panetteria con annesso forno), nella misura max di mq 150 di superficie coperta, ad uso solo piano fuori terra (h. max m 3,80), con distacco minimo dalla antistante strada provinciale pari a m 2,50 e dalla strada attigua pari a m 1,5.
- La progettazione esecutiva relativa all'ampliamento dell'edificio in area R3.2, relativamente agli aspetti geologici, dovrà tenere conto scrupolosamente della normativa di settore ed in particolare il D.M. n. 47 del 11.03.1988 con specifica attenzione alla verifica globale della stabilità dell'insieme opera-terreno al fine di evitare ogni rischio di negative interferenze sugli edifici esistenti.

ART. 14 - R4 - AREE DI COMPLETAMENTO

- 1 Tale classificazione comprende lotti in aree totalmente o parzialmente urbanizzate, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di tessuti edificati in cui ricadono.
- 2 In tali aree sono ammesse destinazioni residenziali e si richiamano pertanto le norme di cui al comma 3° dell'art. 11 precedente.
- 3 Le previsioni del P.R.G. si attuano di norma con intervento diretto nel rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona.
- 4 Nell'area R4.5 per l'edificio di origine rurale, attualmente non utilizzato, e l'annesso immobile, un tempo adibito al culto ed attualmente in stato di rovina, sono ammessi rispettivamente:
 - interventi di ristrutturazione edilizia interna volti a conservare e valorizzare la tipologia edilizia esistente. Tali interventi comprendono il cambio di destinazione d'uso a favore della residenza;
 - interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzati alla ricostruzione dell'ex cappella nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali originali.Gli interventi ampliamento e completamento ammessi dovranno essere realizzati con tipologia, materiali e disegno adeguati per un corretto inserimento nel contesto e per un corretto accostamento al fabbricato esistente.
Si applicano a tal fine le prescrizioni di cui all'art. 29 successivo.

ART. 15 - R5- AREE DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.
- 2 In tali aree sono ammesse destinazioni residenziali e si richiamano pertanto le norme del 3° comma dell'art. 11 precedente.
- 3 L'utilizzo edificatorio deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona ed è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.
- 4 **Accessi per le aree R 5.4a, R 5.1a, R 5.5**
Per le aree R 5.4a e R 5.1a gli accessi veicolari dovranno avvenire esclusivamente attraverso l'esistente strada comunale che si diparte dalla provinciale per Dogliani. Si fanno comunque salvi gli accessi già esistenti. Sull'area R5.1a.1 dovrà essere garantita la possibilità di accesso veicolare all'area R5.1a.2 mediante strada di servizio parallela alla strada provinciale posta a debita distanza (minimo 12 mt.) rispetto a questa. Per l'area R 5.5 gli accessi veicolari dovranno avvenire esclusivamente attraverso l'esistente strada che conduce ai Bottero.

ART. 16 - P1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree già occupate da impianti produttivi che si confermano nella loro ubicazione e lotti liberi di completamento.
- 2 Sono considerate destinazioni d'uso coerenti e compatibili le seguenti:
 - attività produttive artigianali, industriali e commerciali limitatamente ai beni prodotti dalla unità produttiva e di essi integrativi e relative attrezzature ed impianti complementari;
 - residenza per il proprietario o la custodia degli impianti in misura non superiore a mq 200 di superficie utile lorda per ogni unità produttiva;
 - servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico funzionali agli impianti produttivi.

Oltre a quanto precedentemente indicato, sono ammesse destinazioni commerciali sulle aree P1.3, P1.4, P1.6. Per tutte le destinazioni ammesse dovranno essere reperite le aree necessarie a soddisfare gli standard di legge.

- 3 In queste aree sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento, la ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzati ai necessari miglioramenti ed adeguamenti tecnologici e funzionali.
Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e completamento nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.
Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti a leggi vigenti in materia antincendio e infortunistica, nonché per attrezzature ed impianti strettamente tecnologici che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi senza verifica dei parametri, richiamandosi in quanto applicabile la circ. M.ro LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 4 L'attuazione della zona P1.7 è subordinata a permesso di costruire convenzionato all'interno del quale dovranno essere definite le aree per servizi, secondo le quantità previste in tabella, da assoggettare ad uso pubblico. Le localizzazioni previste in cartografia sono indicative e potranno essere modificate al fine di assicurare la migliore funzionalità delle aree stesse che comunque, tenendo conto della loro collocazione, potranno essere ubicate anche all'interno della esistente recinzione purché sia assicurato adeguato accesso in funzione della attività dell'azienda.

5 NORME SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELLA ZONA P1.3.

L'indice edificatorio inerente al rapporto di copertura indicato nella relativa tabella di zona (0,5 mq./mq.) è applicabile all'intera area corrispondente alla superficie fondiaria, pertanto la porzione ricadente in Classe geologia IIIa concorre esclusivamente nella determinazione della S.U.L. realizzabile senza poter essere comunque edificata. I terreni inidonei all'edificazione potranno essere utilizzati quali piazzali per manovra e parcheggio di automezzi escludendosi depositi stabili e duraturi; la sosta ivi ammessa sarà con rischio a totale carico della ditta insediata. Per i terreni ricadenti in classe geologica IIIa non sono ammesse modifiche alla morfologia del terreno fatto salvo quanto previsto al successivo art.27. Relativamente all'organizzazione della zona si prevede la realizzazione delle aree per parcheggio e verde pubblico o di uso pubblico, secondo quanto riportato sulle tavole di P.R.G. lungo il lato sud-est a confine con le aree residenziali quale fascia cuscinetto opportunamente integrata con piantumazioni arboree atte a creare una barriera di filtro paesaggistico-acustico. Gli accessi dalla viabilità provinciale dovranno essere eseguiti secondo lo schema concordato con il competente Settore Viabilità della Provincia di Cuneo, allegato alla relazione di variante, e da questo autorizzato. Dovranno essere tenute in considerazione le osservazioni del parere formulato in conferenza di pianificazione da tale Settore: "la posizione della linea di arresto della corsia di accumulo per la svolta a sinistra (ingresso alla nuova area) deve essere arretrata, in direzione Fondovalle, di circa 4,00 m per evitare l'accumulo di fronte all'uscita; deve essere realizzata un'isola di canalizzazione a goccia sul novo accesso mediante l'utilizzo di cordoli sormontabili per meglio definire le corsie di ingresso ed uscita". Per quanto concerne la compatibilità paesaggistico-ambientale della previsione si dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- si dovrà provvedere alla messa a dimora lungo i confini dell'area di alberature ad alto fusto integrate con siepi (utilizzando specie autoctone) al fine di creare connessioni paesaggistiche con le aree agricole circostanti (mantenendo la funzione di corridoio ecologico svolta dal torrente Rea) nonché di mitigazione nei confronti delle zone residenziali e dell'asse viario provinciale;
- le aree a parcheggio pubblico o uso pubblico ed i piazzali utilizzati per manovra e parcheggio inedificabili dovranno garantire un elevato grado di permeabilità dei suoli mediante l'utilizzo di idonei accorgimenti e materiali quali grigliati protetti prato, elementi prefabbricati analoghi, nonché autobloccanti poggiati su sabbia o soluzioni analoghe;
- in sede di progettazione dovrà prevedersi un sistema a reti idriche separate per usi civili ed industriali integrate da dispositivi per raccolta, stoccaggio e riuso dell'acqua piovana o captata differentemente dall'acquedotto pubblico;
- la nuova edificazione dovrà rispondere ai requisiti di risparmio energetico previsti per gli edifici a destinazione produttiva dalla L.R. 13 del 28/05/2007 e delle disposizioni Regionali in materia di fonti rinnovabili D.G.R. 45-11967 del 04/08/2009;
- dovrà essere prevista in sede progettuale una verifica di impatto acustico al fine di

indicare eventuali ulteriori accorgimenti necessari per ridurre le emissioni sonore in modo particolare per le aree di accostamento tra l'attività produttiva e le residenze vicine.

ART. 17 - P2 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree necessarie per rilocalizzazioni o nuove localizzazioni di impianti produttivi ed ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni di P.R.G. e/o di strumenti urbanistici esecutivi.
- 2 Sono considerate destinazioni d'uso coerenti e compatibili le seguenti:
 - attività produttive artigianali, industriali e commerciali limitatamente ai beni prodotti dalla unità produttiva e di essi integrativi e relative attrezzature ed impianti complementari;
 - residenza per il proprietario o la custodia degli impianti in misura non superiore a mq 200 di superficie utile lorda per ogni unità produttiva;
 - servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico funzionali agli impianti produttivi.
- 3 L'utilizzazione delle aree in questione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso ai singoli sub-ambiti topograficamente individuati.
- 4 In sede attuativa dovrà essere assicurata la dotazione dello standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. pari al 20% della superficie territoriale, anche applicandosi il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 21 citato.
- 5 All'interno dell'area P2.2, in deroga a quanto previsto all'art. 13 del R.E., tenendo conto della particolare situazione locale, l'altezza massima è fissata in m 9,50 ed è misurata, per le strutture produttive, come differenza tra la quota del piano pavimento finito e quella del piano di imposta delle capriate che sostengono la copertura; per gli uffici e la eventuale residenza, l'altezza è misurata come differenza tra la quota del pavimento del piano terra e quella dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

ART. 18 - PE - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE.

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

ART. 19 - AREE AGRICOLE.

- 1 Nelle aree agricole produttive (E1) gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.
- 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:
 - a) in funzione di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
 - a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;
 - a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc.

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

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

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

- b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione.

Tali interventi sono possibili solo se documentati dal richiedente mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

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

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

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione con un massimo di 500 mc.

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

Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, nel caso in cui i terreni necessari non siano in proprietà o in affitto del richiedente, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti all'Autorità comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

Nuove costruzioni od ampliamenti di locali per allevamento e ricovero di animali e concimaie dovranno inoltre rispettare:

- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml 15;
- distanza minima dalle aree residenziali perimetrate: ml 150.

Ampliamenti di stalle esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, sempreché l'ampliamento sia possibile senza ridurre ulteriormente le distanze intercorrenti già esistenti.

Nuove costruzioni anche prefabbricate ad uso insilaggio cereali e foraggi dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà pari all'altezza, con un minimo di mt

5.

- 5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani fuori terra, nr.2; h. max. ml. 8,50.
- 6 I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:
- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

- 7 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 8 Le aree agricole di rispetto per gli abitati e/o di rispetto ambientale, individuate topograficamente come aree E2, sono inedificabili per qualsiasi destinazione; dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti.

ART. 20 - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale, al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso.
- 3 La proprietà delle aree e degli immobili deve essere pubblica o di enti istituzionalmente competenti e la loro acquisizione avviene direttamente nei modi e nelle forme di legge o indirettamente contestualmente ad interventi privati di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio del titolo abilitativo.
- 4 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., lettere b), c), d), f), g), s), t), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, sempreché risultino di proprietà degli Enti attuatori, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore.
- 5 Le aree al servizio di insediamenti produttivi, come espressamente specificato nelle presenti norme, possono essere private, a insindacabile giudizio della pubblica amministrazione, qualora si preveda il loro assoggettamento ad uso pubblico, mediante apposito atto d'obbligo.
Solo in sede di S.U.E. la loro individuazione topografica è indicativa e potrà essere modificata all'interno di ogni singola area normativa nel rispetto degli standard di legge richiamati agli articoli precedenti.

ART. 21 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ALLA FERROVIA DELLO STATO.

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.
- 2 Il tracciato viario in progetto può subire variazioni purché all'interno delle fasce di rispetto indicate topograficamente senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.
Le porzioni di aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del presente comma, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.
Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.
- 3 Nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali:
 - strade provinciali e strade comunali : ml 20;
 - strade vicinali di uso pubblico: ml 5;
- 4 Nelle aree destinate ad usi insediativi, ove il P.R.G. non precisa con vincolo topografico definito le fasce di rispetto, l'allineamento dei fabbricati è definito in sede di rilascio del titolo abilitativo, tenendo conto dei distacchi minimi previsti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e del secondo comma dell'art. 27 della L.R. 56/77.
L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento di mt 1,5, riducibili nei casi in cui sia opportuno far rispettare allineamenti già esistenti.
- 5 Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.
- 6 Nelle fasce di rispetto l'esecuzione di recinzioni, fatto salvo quanto previsto al 4° comma precedente per le aree ad usi insediativi, deve rispettare di norma un arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a mt. 3,00 riducibili ad mt. 1 con l'impegno da parte del richiedente alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune, nel caso di allargamento dei sedimi stradali.

- 7 I muri di sostegno in aderenza alla viabilità pubblica debbono rispettare le distanze previste ai commi 4° e 6° precedenti. Si richiamano in quanto applicabili i disposti dell'art. 43 del R.E.
- 8 Per le aree destinate alla ferrovia dello stato topograficamente individuate dal P.R.G. si richiamano i disposti del D.P.R. 753/80, 616/77 e della L. 17/81 ed i disposti del 4° comma, art. 27, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 9 Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione che si intendono prevalenti su eventuali disposizioni contrastanti contenute nelle presenti Norme, alla loro entrata in vigore.

ART. 22 - FASCE ED AREE DI RISPETTO EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO E IN ZONA IMPROPRIA

- 1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità di cui all'art. 21 precedente individua, per le aree esterne agli abitati, le altre seguenti:
 - fasce di rispetto cimiteriale pari a indicazione cartografica subordinatamente a regolare riduzione, oppure 150 mt;
 - fasce di rispetto da torrenti e canali: ml 100;
 - fasce di rispetto da altri corsi d'acqua: ml 50;
 - fasce di rispetto da canali arginati: ml 25,00;
 - fasce di rispetto da impianto di depurazione: ml 100;
 - fasce di rispetto da sorgenti, pozzi e punti di presa di acquedotti pubblici: distanze fissate dagli artt. 5 e 6, D.P.R. 236/88.
- 2 Le fasce di rispetto di cui al primo comma, sono inedificabili e si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni di cui ai commi 3°, 5°, 10°, 12° 13° dell'art. 27 e dell'art. 29 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 3 Il P.R.G. individua topograficamente all'interno delle aree ad usi residenziali aree a verde privato all'interno delle quali non sono di norma ammesse nuove costruzioni. Saranno ammesse, mediante autorizzazione a termine, eventuali costruzioni a destinazione accessoria (legnaia, capanno per attrezzi e simili) purché di limitate dimensioni, comunque non superiori a mq. 20, e realizzati con tetto a falde (altezza di colmo non superiore a m. 3) e con materiali ritenuti idonei dalla Commissione edilizia, escludendosi box prefabbricati in lamiera.
- 4 Sugli edifici con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:
 - a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
 - interventi di cui all'articolo relativo alle aree R3;
 - b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole e commerciali ricadenti in zona agricola:
 - interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 100% della superficie utile netta (Sun), e comunque non superiore a 500 mq, semprechè la superficie coperta non ecceda il

50% dell'area di proprietà;

- c) fabbricati agricoli non più utilizzati esistenti in zona agricola: i fabbricati identificati dal P.R.G. come non più utilizzati per l'agricoltura e quelli che eventualmente vengano dismessi a seguito di cessazione dell'attività agricola, possono essere recuperati per destinazione residenziale turistica, usi produttivi artigianali di servizio all'attività agricola, pubblici esercizi mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna con piccoli aumenti di volume per esigenze igienico-funzionali contenute nella misura del 20% della Sul residenziale preesistente: 25 mq sono comunque consentiti.

- 5 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.
- 6 Per il fabbricato ubicato in Borgata Cellario ed identificato al Catasto al Fg.7, mappali 220 e 337, è consentito l'intervento di demolizione e recupero della volumetria esistente, con eventuale ampliamento del 20% per adeguamento igienico – funzionale, che potrà essere riedificata sul lotto posto in prossimità al nucleo e riconosciuto al Catasto al Fg 7, mappale 213. L'edificazione dovrà avvenire sui terreni più prossimi a fabbricati esistenti, nel rispetto delle distanze, ricadenti in classe II di pericolosità geologico – tecnica. Il nuovo edificio dovrà tendere ad un prodotto edilizio di qualità che si inserisca in modo adeguato nel contesto rispettando le tipologie – forme - dimensioni dell'architettura rurale.

ART. 23 - AUTORIMESSE/DEPOSITI

- 1 La costruzione di autorimesse o locali di deposito nelle aree asservite ad edifici e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme è ammessa, ad eccezione delle aree classificate R1 e R2 per le quali si richiamano le norme contenute nel rispettivo articolo, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:
 - a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt 2,50 se individuali, o secondo norme di legge se collettive, in misura non superiore a mq 40 per ogni unità alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale, o in base alle necessità documentate per edifici ad altra destinazione.
In ogni caso non dovrà essere comunque superato il rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone.
 - b) interrate totalmente o parzialmente, senza limiti di superficie.
Per le autorimesse interrate, l'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm 100 dal piano di campagna o dalla quota della strada o dei marciapiedi contigui se diversa dal piano campagna, e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale non inferiore a cm 30, oppure lastricato, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.
- 2 Per quanto riguarda distanze da fabbricati e confini si rimanda a quanto previsto dal Codice Civile.
- 3 Gli spazi adibiti ad autorimessa compresi nel corpo principale, ai fini dell'esclusione dal calcolo della Sul, come previsto alla lett. e), c. 2, art. 18 del R.E., dovranno avere altezza interna non superiore a m 2,40.

ART. 24 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

- 1 L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento o nuova costruzione a destinazione residenziale, produttiva o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti rispettive aree per parcheggio privato:
 - 1 mq ogni 10 mc di costruzione residenziale;
 - mq 20 ogni 3 addetti dell'unità produttiva;
 - mq 20 ogni 3 posti dell'attività ricettiva o per somministrazione alimenti e bevande;
 - norme di settore per l'unità commerciale.

ART. 25 - RECINZIONI

- 1 Nelle aree individuate dal P.R.G. come R1 e R2, le recinzioni possono essere eseguite secondo le tipologie di cui alle lett. a), c), c. 3, art. 52 del R.E.
- 2 Nelle aree di recente edificazione, di completamento o nuovo impianto, classificate dal P.R.G. R3, R4, R5 e nelle aree per impianti produttivi in genere è ammessa la realizzazione di recinzioni secondo la tipologia di cui alla lett. c), c. 3, art. 52 del R.E. e, limitatamente alle aree produttive, anche secondo la tipologia di cui alla lett. b), c. 3, art. 52 del R.E .
- 3 Nelle aree agricole si applicano le disposizioni del primo comma limitatamente alle aree asservite o al centro aziendale o a fabbricati residenziali; eventuali altre recinzioni su aree libere sono consentite se realizzate secondo le tipologie di cui alle lett. e), f), c. 3, art. 52 del R.E.
- 4 Eventuali diverse disposizioni o soluzioni per ragioni estetiche o di coerenza con i luoghi potranno essere concordare e stabilite in sede di esame delle richieste da parte della Commissione Edilizia Comunale.
- 5 Si richiamano in quanto applicabili i disposti dell'art. 52 del R.E.

ART. 26 - OPERE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI

- 1 Le opere in aree attigue alle strade provinciali, sono subordinate al preventivo nulla osta della Provincia per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

ART. 27 - VINCOLO IDROGEOLOGICO, PRESCRIZIONI GEOTECNICHE E NORME PER FASCE FLUVIALI

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole valgono le seguenti prescrizioni:

Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 e al D.M. 14/01/2008.

Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe. Tutti gli interventi di nuova edificazione e quelli che comportano un incremento di carico antropico, dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988 e al D.M. 14/01/2008 "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Classe IIa

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e al D.M. 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Classe IIb

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, legate alla dinamica delle acque superficiali, possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e al D.M. 14/01/2008 re-

alizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Prescrizioni esecutive:

- sopraelevazione del piano abitabile rispetto al piano campagna in funzione delle altezze potenziali della lama d'acqua;
- valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati;
- previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi;
- accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera ed alla sua escursione massima;

Classe III

Comprende tutte quelle aree interessate da dissesti sia in atto sia quiescenti nonché quelle porzioni di pendio potenzialmente instabili e quindi maggiormente vulnerabili a varie forme di instabilità imputabili in particolare all'acclività dei pendii ed alla presenza di coperture sciolte a sviluppo metrico. Vengono comprese inoltre le aree ricadenti all'interno delle estese superfici a franappoggio sede, in passato, di probabili scivolamenti planari e attualmente ricoperte da coltri cluvio-colluviali di potenza metrica. Sono inclusi i settori in dissesto cartografati nella Banca Dati Geologica della Regione Piemonte.

In queste aree saranno consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché gli interventi appresso specificati.

La realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o di altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico nelle aree soggette a rischio per fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico è consentita solo se i progetti dimostrano, attraverso opportuna documentazione tecnica, la compatibilità dell'opera con le condizioni di dissesto e di instabilità presenti e l'assenza di effetti negativi indotti dall'opera stessa.

Gli interventi di carattere pubblico e le infrastrutture interessanti la rete idrografica potranno essere realizzate a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo in alveo, costituendo significativo ostacolo al deflusso liquido e solido, che non limitino in modo sostanziale la capacità d'invaso.

A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica.

Classe IIIa

Si tratta di aree attualmente prevalentemente non edificate ed inedificabili nelle quali vengono consentiti, fatte salve in ogni caso eventuali norme più restrittive delle singole zone urbanistiche, i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti si richiamano le indicazioni di cui al punto 6.2 e seguenti della Nota tecnica esplicativa alla circolare P.G.R. 8 maggio 1996 nr. 7/LAP.

In particolare, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e ampliamento per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali purchè non implicino un aumento del rischio e subordinatamente a uno studio di compatibilità geomorfologica comprensiva di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Per le attività agricole, in assenza di alternative praticabili, si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi, in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette ai sensi del D.M. 11/03/1988 e al D.M. 14/01/2008.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Classe IIIb

Si tratta di aree attualmente edificate nelle quali nuove opere o nuove costruzione saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli interventi dovranno essere progettati ai sensi del D.M. 11/03/1988 e al D.M. 14/01/2008

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentiti, fatte salve in ogni caso eventuali norme più restrittive delle specifiche zone urbanistiche, solo i seguenti interventi:

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

- b) relativamente ai fabbricati esistenti si richiamano le indicazioni di cui al punto 7.2 e segg. della Nota tecnica esplicativa alla circolare P.G.R. 8 maggio 1996 nr. 7/LAP; si richiama inoltre quanto previsto per la classe IIIa precedente. Sono in particolare ammesse trasformazioni che non aumentino il carico antropico e perciò, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo, è ammessa la ristrutturazione con adeguamenti degli edifici che ne consentano una più razionale fruizione ed il miglioramento igienico-funzionale, escludendosi la realizzazione di nuove unità abitative. Gli interventi di ristrutturazione ed adeguamento dei fabbricati sono subordinati alle prescrizioni, attinenti alle analisi, indicate per la classe IIIa.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili verrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

- 3 Per quanto concerne gli interventi di carattere antropico interferenti con l'idrografia superficiale vengono recepiti i principi contenuti nella circolare 7/LAP e di seguito riportati integralmente.
- "La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi".
- Inoltre per il reticolo idrografico minore si stabilisce una fascia minima di 15 mt. per parte inedificabile.
- 4 Si richiamano le sottoelencate specifiche norme attinenti alle singole aree, anche sulla base delle analisi e prescrizione di carattere geologico-tecnico dello S.U. vigente e sue successive varianti approvate.
- Area R 4.4
L'utilizzo dell'area è subordinato al rispetto della fascia inedificabile topograficamente individuata. Tale fascia potrà essere raccordata con la pianura o in alternativa sopraelevata realizzando lungo il lato esterno un muro di altezza non inferiore a m. 1,00.
 - Area R 5.4
L'utilizzo dell'area è subordinato al collaudo delle opere di difesa e regimazione del rio di Monforte realizzate.
La sopraelevazione dell'attuale piano campagna fino perlomeno alla quota della

strada esistente mediante la realizzazione di un rilevato, prevista nella relazione geologico-tecnica allegata alla variante 1995, dovrà essere limitata al settore edificabile, escludendo pertanto la fascia di rispetto come ulteriore protezione nei confronti della dinamica torrentizia.

- Area P 1.3
In tale area è vietata la possibilità di realizzare locali interrati.
- Area P 1.5
Sull'area in questione sono ammessi ampliamenti in funzione dell'attività produttiva esistente, nel rispetto di quanto topograficamente individuato nella porzione di area prospiciente il torrente Rea.
- Area P 1.7
In considerazione degli attuali rischi di carattere geologico (possibili allagamenti connessi alla fuoriuscita di un'onda di piena dall'alveo del Rio delle Monache) l'ulteriore utilizzo ai fini edificatori dell'area P1.7 potrà essere effettuata solamente quando i progettisti degli interventi di riassetto territoriale garantiranno l'avvenuta eliminazione o minimizzazione del rischio in accordo con la normativa vigente (vedasi anche la prima prescrizione attinente all'area P2.1 bis).
- Area per impianti sportivi (campo calcio).
Sull'area di ampliamento prevista dalla variante 1995 della zona sportiva attigua alla provinciale per Dogliani è vietata ogni edificazione di strutture fisse.
- Area P 2.1bis
Riconfezionamento, mediante un'opera maggiormente dimensionata, del tubo a suo tempo affiancato al ponticello sul Fossato delle Monache presso il Mulino di S. Lucia. Si propone di ricorrere a un tubo autoportante di 2m di diametro, soluzione che consentirà quasi di raddoppiare la sezione di deflusso dell'attuale manufatto ad arco, avente una larghezza di 3 m e un'altezza di 2,8 m.
Ulteriore ampliamento della sezione di deflusso del Fossato delle Monache, mediante risagomatura della sponda sinistra, nel tronco a valle del ponte della S.S n. 661.
Nell'Area P 2.1bis la parte edificabile attigua alla fascia di rispetto in fregio al Rio delle Monache dovrà essere sistemata ad una quota superiore rispetto al piano campagna originario (corrispondente a quella già in essere a seguito della sovrapprelazione dell'area stessa mediante riporto) e delimitata sul lato sud o direttamente dai muri dei fabbricati da realizzare o da una recinzione con muratura piena, di altezza non inferiore a 1.20 m rispetto alla quota del terreno.
Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - l'edificazione in aderenza al Rio delle Monache è ammessa rispettando un distacco di 10 m dal ciglio della sponda destra (scogliera);
 - la fascia inedificabile dovrà essere sistemata mediante asportazione

dell'attuale sopralzo in terra, al di sopra dell'arginatura, in modo da costituire un'ulteriore area di espansione per eventuali acque di esondazione;

- a titolo cautelativo non è ammessa la realizzazione di locali interrati.

5. Norme per le aree ricadenti in fascia A e B del P.S.F.F.

5.1 Fascia di deflusso della piena (fascia A)

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

Nella Fascia A sono vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Sono per contro consentiti:

- i cambi colturali;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in goleni, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- i depositi temporanei conseguiti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed

- agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.

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

5.2 Fascia di esondazione (Fascia B)

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

Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti:

- a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi;
- d) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino.

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

5.3 Nelle fasce A e B valgono inoltre le sottoelencate specifiche prescrizioni:

- nei territori della fascia A sono esclusivamente consentite le opere relative e interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a, b, c, della L. 457/78, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- nei territori della fascia B sono esclusivamente consentite:
 - opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
 - interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime;
 - interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

5.4 Per quanto non previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del P.S.F.F.

ART. 28 - IMMOBILI CLASSIFICATI TRA I BENI CULTURALI DAL P.R.G. ED INCENTIVI ALLA CONSERVAZIONE ED AL RISANAMENTO.

- 1 Il P.R.G. classifica ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. immobili e singoli manufatti aventi carattere storico-artistico-ambientale identificati nelle tavole di progetto come appresso:
 - a) edifici con vincolo di intervento definito di restauro conservativo o scientifico o comunque compresi nelle aree R 1;
 - b) cappelle, piloni, complessi rurali di interesse architettonico-ambientale da salvaguardare.
- 2 Per tali beni gli interventi ammessi debbono essere finalizzati al rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici ed al loro adattamento interno per il recupero igienico-funzionale da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne di interesse architettonico con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi le stesse caratteristiche dei precedenti.
- 3 Ai fini della conservazione e del ripristino degli immobili e degli elementi architettonici individuati dal presente articolo, della conservazione e del reimpiego di materiali edilizi ritenuti essenziali, il Comune ai sensi dell'art. 12, L. 10/77 può:
 - introdurre coefficienti di riduzione per la determinazione dei contributi commisurati all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, L. 10/77;
 - contribuire direttamente in quota parte agli oneri di conservazione o ripristino sostenuti negli interventi non soggetti ai contributi di cui all'art. 3, L. 10/77.
- 4 I criteri e le modalità di applicazione del precedente comma sono definiti con apposita deliberazione consiliare e recepiti quale modifica alle vigenti disposizioni comunali in materia di applicazione dell'art. 5 e 6 della Legge 10/77.

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

- 1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità. Si richiamano in quanto applicabili i disposti dell'art. 32 del R.E.

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

- 1 L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. nr. 59-10831 del 24/03/2006, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
- 2 Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e recepite nel P.R.G. sono:
 - ▶ Addensamenti commerciali:
 - A1 centro storico ed aree direttamente connesse.L'addensamento commerciale sopra richiamato è individuato con perimetrazione nell'apposita tavola di P.R.G..
- 3 Oltre alle zone di insediamento commerciale individuate è consentito il riconoscimento, in sede di istruttoria delle domande di autorizzazione commerciale, di localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1) come specificato dall'art. 14, c. 3 degli "Indirizzi regionali".
- 4 L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - "Compatibilità territoriale delle strutture distributive", allegata all'art. 7 dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".
Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.
Si richiama in quanto applicabile l'art. 28, c. 6 degli "Indirizzi regionali".
- 5 Per le attività commerciali al dettaglio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, c. 10 degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti e dal c. 6 successivo relativamente agli ampliamenti "fisiologici", lo standard urbanistico delle aree a servizi di cui all'art. 21 della Lur 56/77 e s. m. ed i. è ripartito come segue:
 - nell'addensamento commerciale A1 e nelle eventuali localizzazioni commerciali L1: 100% a parcheggio;
 - nelle zone di PRG, esternamente ad addensamenti e localizzazioni, ove è am-

messo il commercio al dettaglio esclusivamente nella dimensione dell'esercizio di vicinato: 100% a parcheggio.

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

- 6 Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di PRG ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi.
In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.
- 7 Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 8 successivo.
- 8 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista secondo le seguenti modalità:
 - a. nell'addensamento A1 è consentita la monetizzazione per tutte le tipologie di esercizi ammissibili;
 - b. nelle zone di PRG diverse dalla precedente ed esterne ad eventuali L1, ove è ammesso il commercio al dettaglio per l'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire le aree per servizi.
Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere cedute o asservite.
Oltre a quanto previsto nei precedenti casi non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.
- 9 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell'art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.
La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche norme del PRG e del

Regolamento edilizio.

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

- 10 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della Lur 56/77 e s. m. ed i. e gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 degli "Indirizzi regionali".
- 11 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

ART. 31 - DEROGHE

- 1 E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga, di cui all'art. 14 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m. ed i., limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

ART. 32 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

- 1 Il P.R.G. entrerà in vigore dopo l'approvazione con delibera della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.
- 2 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'emanazione dell'atto di cui al comma precedente si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 58 L.R. 05.12.77 n. 56 e succ. mod. ed int.

COMUNE DI MONCHIERO

TABELLE DI ZONA ALLEGATE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Nelle tabelle di zona delle aree residenziali hanno valore vincolante i parametri relativi a:

- superficie spazi pubblici;
- densità fondiaria o territoriale in progetto;
- rapporto di copertura;
- altezza;
- numero piani fuori terra;
- procedure di intervento.

Nelle tabelle di zona delle aree produttive hanno valore vincolante i parametri relativi a:

- superficie spazi pubblici;
- rapporto di copertura;
- altezza;
- procedure di intervento.

I valori delle tabelle non vincolanti sono soggetti a verifica puntuale in sede di rilascio di titolo abilitativo o approvazione di S.U.E..

		R1.1	R2.1	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R4.1	R4.2	R4.3.1	R4.3.2
superficie territoriale	mq.	12.400	7.675	43.740	46.815	29.443	28.470	1.740	1.925	1.657	1.170
superficie destinata alla viabilità	mq.	585	808	2.027	5.991	3.351	4.627	240	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	0	1.368	16.945	12.055	897	0	669	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	696	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	783	0	4.512	532	0	0	0	0	0	0
c	mq.	2.714	0	0	0	654	6.813	0	0	0	0
d	mq.	409	0	166	7.046	1.209	1.858	0	0	0	0
totale	mq.	3.906	0	5.374	7.578	1.863	8.671	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	7.909	5.499	19.394	21.191	23.332	15.172	831	1.925	1.657	1.170
superficie fondiaria compromessa	mq.	7.909	5.499	19.394	21.191	23.332	15.172	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	0	0	0	831	1.925	1.657	1.170
volume complessivo esistente	mc.	11.100	16.000	21.400	40.300	19.200	20.100	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,4	2,9	1,1	1,9	0,8	1,3	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0,76	0,63	1,11	0,80
volume in progetto	mc.	0	0	0	0	0	0	631	1.213	1.835	936
totale volume realizzabile in zona	mc.	11.100	16.000	21.400	40.300	19.200	20.100	631	1.213	1.835	936
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	15	33	62	93	42	49	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	6	12	18	9
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	15	33	62	93	42	49	6	12	18	9
densità territoriale prevista	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rapporto di copertura	%	es.	es.	es.	es.	es.	es.	35	35	35	35
altezza massima	ml.	es.	es.	es.	es.	es.	es.	4,5	8,5	9,5	9,5
nr. piani fuori terra	nr.	es	es	es	es	es	es	1	2	3	3
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR

		R4.4	R4.5	R4.6	R4.7	R5.1a.1	R5.1a.2	R5.1a.3	R5.1b	R5.2	R5.3
superficie territoriale	mq.	2.013	10.351	6.536	2.104	4.750	2.119	1.844	5.345	12.345	3.751
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	633	14	0	512	2.032	357
superficie inedificabile	mq.	770	3.826	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	0	0	200	0	0	0	0	0	951	0
totale	mq.	0	0	200	0	0	0	0	0	951	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	1.243	6.525	6.336	2.104	4.117	2.105	1.844	4.833	9.362	3.394
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	0	1.844	0	9.362	3.394
superficie fondiaria libera	mq.	1.243	6.525	6.336	2.104	4.117	2.105	0	4.833	0	0
volume complessivo esistente	mc.	0	2.250	0	0	0	0	1.000	0	6.266	1.697
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0,35	0	0	0	0	0	0	0	0,5
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,85	0,70	0	0,6	0	0	0	0	0	0,70
volume in progetto	mc.	1.056	2.318	3.268	1.262	2.850	1.271	106	3.207	0	678
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.056	4.568	3.268	1.262	2.850	1.271	1.106	3.207	6.266	2.375
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	4	0	62	16
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	10	45	32	13	28	13	1	32	0	6
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	10	45	32	13	28	13	5	32	62	22
densità territoriale prevista	mc./mq.	0	0	0,50	0	0,60	0,60	0,60	0,60	0,51	0
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	ml.	8,5	8,5	8,5	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,5	8,5
nr. piani fuori terra	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
modalità di intervento		DIR	DIR	PEC	DIR	PEC	PEC	DIR	PEC	PEC	DIR

..)

..) Si richiama il P.E.C. approvato vigente. Si fanno salvi i valori attinenti nr. piani e "altezza massima" approvati in sede di P.E.C. che sono riduttivi rispetto a quelli della tabella che richiamano i valori originari di P.R.G..

		R5.4a	R5.4b	area stralciata con la Variante Parziale 8	R5.6	R5.7	R5.8				
superficie territoriale	mq.	6.900	2.300		973	1.776	4.763				
superficie destinata alla viabilità	mq.	426	0		0	0	0				
superficie inedificabile	mq.	0	0		0	0	0				
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0		0	0	0				
b	mq.	0	0		0	0	0				
c	mq.	0	0		0	0	240				
d	mq.	2.846	0		0	0	150				
totale	mq.	2.846	0		0	0	390				
superficie fondiaria complessiva	mq.	3.628	2.300		973	1.776	4.373				
superficie fondiaria compromessa	mq.	3.628	0		0	0	0				
superficie fondiaria libera	mq.	0	2.300		973	1.776	4.373				
volume complessivo esistente	mc.	4.690	0		0	0	0				
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0		0	0	0				
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	1,52		0,80	0,80	0				
volume in progetto	mc.	0	3.500		778	1.421	2.620				
totale volume realizzabile in zona	mc.	4.690	3.500		778	1.421	2.620				
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	46	0		0	0	0				
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	35		8	14	26				
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	46	35		8	14	26				
densità territoriale prevista	mc./mq.	0,68	0	0	0	0,55					
rapporto di copertura	%	45	35	35	35	35					
altezza massima	ml.	8,5	9,5	8,5	8,5	4,5					
nr. piani fuori terra	nr.	2	3	2	2	1					
modalità di intervento		PEC	DIR	DIR	DIR	PEC					

.)

.) Si richiama li P.E.C. approvato vigente.

		P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8	P2.1 bis	P2.2
superficie territoriale	mq	5.161	8.437	19.800	825	14.526	2.205	48.948	39.120	5.078	23.025
superficie destinata alla viabilità	mq	0	0	0	0	0	0	0	2.043	0	603
spazi pubblici - parcheggi	mq	470	767	900	0	1.320	201	2.225	7.257	1.016	2.306
spazi pubblici - verde	mq	0	0	900	0	0	0	2.225	1.000	0	2.315
spazi pubblici - totale	mq	470	767	1.800	0	1.320	201	4.450	8.257	1.016	4.621
superficie fondiaria	mq	4.691	7.670	18.000	825	13.206	2.004	44.498	28.820	4.062	17.801
superficie coperta esistente	mq	950	2.300	2.550	360	5.526	450	9.100	10.368	0	10.680
rapporto di copertura	mq/mq	0,6	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5	0,636	0,6	0,6
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	2)	DIR	DIR	PEC
altezza fuori terra	1) m	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	10,00	8,50	8,50	9,50

.)

1) Riferita alle sole case di abitazione eccetto area P2.2

.) Si richiama il P.E.C. approvato vigente. Per quanto attiene il calcolo delle altezze si fa riferimento al c. 5, art. 17 delle N.d.A.

2) Vedasi art. 16, c. 4