

# COMUNE DI LEQUIO TANARO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

approvato con D.G.R. n. 120-14533 del 23.03.1982

### VARIANTE 2003

con adeguamento al P.A.I.

### NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON D.C. NR. 30 DEL 26/09/2003

PROGETTO DEFINITIVO ADOTTATO CON D.C. NR. 2 DEL 18/03/2004

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLA REGIONE PIEMONTE  
ASSESSORATO URBANISTICA TRASMESSE CON NOTA NR. 17768/19.09 PPU DEL 10/11/2004  
ADOTTATE CON D.C. NR. 5 DEL 18/03/2005

**APPROVAZIONE CON D.G.R. NR. 23 - 967 DEL 3/10/2005**

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO  
COMUNALE

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

## INDICE

Art. 1	- Elaborati costituenti il progetto di P.R.G. ....	pag.	3
”	2 - Applicazione del P.R.G. ....	”	5
”	3 - Attività in corso .....	”	6
”	4 - Attuazione del P.R.G. ....	”	7
“	5 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) .....	”	9
”	6 - Titoli abilitativi .....	”	10
”	7 - Condizioni per l’ottenimento del permesso di costruire .....	”	11
”	8 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni .....	”	13
”	9 - Interventi edilizi e loro definizioni.....	”	14
”	10 - Individuazione e classificazione delle aree .....	”	21
”	11 - R1 - Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale .....	”	22
”	12 - R2 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente e nuova edificazione .....	”	24
”	13 - R3 - Aree di completamento .....	”	25
”	14 - R4 - Aree di nuovo impianto .....	”	26
”	15 - P1 - Aree per impianti produttivi esistenti confermati, di riordino e completamento .....	”	27
”	16 - P2 - Aree per impianti produttivi di nuovo impianto .....	”	29
“	17 - T - Aree per attrezzature turistiche.....	“	31
“	18 - E-E1-E2 - Aree agricole; AR - Annucleamenti rurali .....	”	32
“	19 - Aree destinate a servizi pubblici .....	“	36
”	20 - Aree destinate alla viabilità .....	”	37

”	21 - Fasce di rispetto edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto e in zona impropria .....	”	39
”	22 - Autorimesse e/o depositi .....	”	41
”	23 - Aree di parcheggio privato .....	”	42
”	24 - Recinzioni .....	”	43
”	25 - Opere attigue a strade provinciali .....	”	44
”	26 - Vincolo idrogeologico e classi di zonizzazione geotecnica. Prescrizioni conseguenti a problemi di natura geologica.....	”	45
”	27 - Norme relative alla tutela dell’ambiente; verde privato.....	”	51
”	28 - Disposizioni particolari per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente .....	”	54
“	29 - Beni culturali - ambientali.....	“	55
“	30 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12.11.99 nr. 28 e s. m. e d.c.r. 29.10.99 nr. 563-13414 e 23.12.03. nr. 347-42514 .....	“	56
”	31 - Deroghe .....	”	59
”	32 - Entrata in vigore del P.R.G. ....	”	60

LE MODIFICHE INTRODOLTE “EX OFFICIO” AI SENSI DELL’11° COMMA DELL’ART. 15 DELLA L.R. 5.12.1977 N° 56 E S. M. I. SONO EVIDENZIATE CON SCRITTURA IN **NERETTO**.

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

- 1 La variante 2003 è costituita dai seguenti elaborati:
- a: Tav. a, stato di fatto territorio comunale, in scala 1:5.000
  - b: Tav. b, stato di fatto aree urbanizzate ed urbanizzande, in scala 1:2.000
  - c: Relazione
  - d: Norme di attuazione e tabelle di zona
  - e: Tav. 1, previsioni territorio comunale, in scala 1:5.000
  - f: Tav. 2, previsioni capoluogo, in scala 1:2.000
  - g: Tav. 3, previsioni aree sparse, in scala 1:2.000
  - h: Tav. 4, individuazione zone di insediamento commerciale, in scala 1:2.000
  - i: Tav. 5, sintesi PRG e situazione urbanistica dei comuni contermini, in scala 1:25.000
  - l: Fascicolo “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del Commercio al dettaglio delle medie strutture di vendita”
  - m: Scheda quantitativa dei dati urbani
  - n: Fascicolo “osservazioni e controdeduzioni”
  
  - o: Relazione geologico-tecnica
  - p: Carta geologico-strutturale alla scala 1:10.000 (Tav. A1)
  - q: Carta geoidrologica alla scala 1:10.000 (Tav. A2)
  - r: Carta geomorfologica e dei dissesti alla scala 1:10.000 (Tav. A3)
  - s: Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni alla scala 1:10.000 (Tav. A4)
  - t: Carta delle opere di difesa idrauliche censite alla scala 1:10.000 (Tav. A5)
  - u: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica alla scala 1:10.000 (Tav. A6)
  - v: Sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica alle previsioni urbanistiche alla scala 1:5.000 (Tav. A7)

Gli elaborati di cui alle lettere a, b, c, i, m, hanno contenuto illustrativo.

- 2 In caso di controversa interpretazione tra tavole in scala diversa, fa testo la tavola in scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese ed in riferimento agli stessi immobili. In caso di controversa interpretazione tra tavole e norme, prevale il dettato normativo e/o il contenuto della tabella.

Gli elaborati geologico-tecnici hanno funzioni normative a tutti gli effetti. Le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate dalle indagini sulle caratteristiche geomorfologiche ed idrologiche del territorio e geologico-tecniche nelle aree di intervento, sono da intendersi in ogni caso prevalenti su tutte le previsioni cartografiche e normative di P.R.G.

## **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 ad atto abilitativo ai sensi del D. Lgs. 301/03, che non abbiano conseguito regolare licenza, concessione od autorizzazione o per le quali siano scadute o siano annullate, fino al conseguimento degli atti abilitativi nei modi e forme di legge.
- 2 Le autorizzazioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento degli atti abilitativi di cui al comma precedente a norma delle Leggi Statali e Regionali in vigore e compatibilmente alle disposizioni del presente P.R.G.

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

- 1 Il P.R.G. viene attuato:
  - a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento di permesso di costruire, anche quando convenzionato ai sensi del 5° c., dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. o D.I.A.;
  - b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire o equipollente atto 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 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi, fatta salva, comunque, la possibilità di esproprio ai sensi della legislazione vigente.
- 4.1 Nelle aree di nuovo impianto o di completamento soggette a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi, è fatto obbligo dello loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standards di legge riferiti al verde ed al parcheggio.

Nel caso in cui le aree individuate risultino inferiori rispetto allo standard di legge attinente al parcheggio ed al verde, fatta salva la possibilità di ulteriore cessione delle aree per il soddisfacimento degli standards stessi, è fatto obbligo di monetizzare la quota residua.

Si richiama, per quanto concerne il commercio al dettaglio, l'art. 30 seguente.

- 4.2 Quando l'intervento ricade in aree residenziali, è soggetto a modalità attuativa diretta e riguarda nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, si procede alla cessione gratuita solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 30 successivo per il commercio al dettaglio.

- 4.3 Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, soggetti ad intervento diretto, ma ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano la cessione gratuita delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento o individuate nelle tabelle di zona, diversamente si procede alla loro monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 30 successivo per il commercio al dettaglio.
- L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento.
- 5 In alternativa alla cessione gratuita, nelle sole aree produttive e terziarie, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione.
- 6 Ove nelle tavole di progetto sono indicate aree per viabilità queste dovranno essere cedute, per la porzione ricadente nelle singole aree di intervento, in occasione dell'attuazione delle previsioni di Piano.
- Ove la previsione di viabilità ricada in zone soggette a S.U.E. o a permesso di costruire convenzionato, è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se la stessa debba essere ceduta od asservita ad uso pubblico.

## **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 Il disegno di dettaglio all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo qualora indicato nelle tavole di progetto del P.R.G. ha titolo indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nei quadri sinottici allegati alle presenti N. di A., per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.

Le eventuali modifiche dovranno comunque rispettare le quantità minime stabilite graficamente sulle tavole di progetto della Variante al P.R.G.C.
  
- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente senza comunque produrre modifiche superiori al 10% dell'area originariamente perimetrata. Le aree eventualmente escluse assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.
  
- 4 In sede di formazione del Programma di Attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a S.U.E.
  
- 5 Per l'attuazione dei precedenti commi 3 e 4 si applicano i disposti di cui ai commi 6 e 7, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i..

## **ART. 6 - TITOLI ABILITATIVI**

- 1 A norma del titolo II del D. Lgs. 301/03, il proprietario o l'avente titolo deve conseguire idoneo atto abilitativo per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, fatti salvi i casi esonerati.
- 2 Il Regolamento Edilizio Comunale disciplina modalità, forme e procedure per le rispettive richieste.

## **ART. 7 - CONDIZIONI PER L'OTTENIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

- 1 Fatti salvi i casi di gratuità previsti, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione dei contributi di costruzione. 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 permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, può essere rilasciata solo su aree già urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione.
- 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 permesso di costruire 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 permesso di costruire, 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.

- 6 Titoli abilitativi di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:
- a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.;
  - b) con le norme e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti formati dal Comune a norma delle Leggi vigenti;
  - c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta.

**ART. 8 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO  
DEFINIZIONI**

1 I parametri urbanistici ed edilizi utilizzati dal P.R.G. sono definiti dal R.E.

## **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 re-

alizzazione 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.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

### 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 di-

simpegni.

#### 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.

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

### 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 co-

stitutivi 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 con-

gruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento 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.

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

## 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, purché ne sia mantenuto il posizionamento, 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.  
Qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

E' ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, semprechè non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma.

### 5.2. D2) Ristrutturazione edilizia totale.

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

Tali interventi comprendono, oltre a quanto ammesso al comma 5.1 precedente, il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

### 6 F) Ampliamento e/o sopraelevazione.

F1. All'interno di tutte le aree normative del P.R.G. gli ampliamenti e le sopraelevazioni come ammessi dalle presenti norme sono soggetti al rispetto delle prescrizioni attinenti la nuova edificazione di cui al comma 7 successivo.

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 quanto la distanza dal confine sia inferiore alla metà dell'altezza prevista oppure sia inferiore a 5 m.

E' ammesso finestrare pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. purché sussista la distanza di mt. 1,50 dal confine e comunque di mt. 3 da altra parete antistante.

#### 7 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 precedentemente previsto in proposito della demolizione con ricostruzione.

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.
- 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.

## **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 vecchio impianto di interesse ambientale;
- R2. aree a capacità insediativa esaurita di recente e nuova edificazione;
- R3. aree di completamento;
- R4. aree di nuovo impianto.

P - aree a prevalente destinazione produttiva o a destinazioni assimilabili

- P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati, di riordino e completamento
- P2. aree per impianti produttivi di nuovo impianto

T Tnr. aree per attrezzature turistiche

E - aree agricole

- E aree agricole produttive;
- E1. aree agricole di salvaguardia centro abitato;
- E2. aree agricole di interesse ambientale.

AR annucleamenti rurali

Aree per attrezzature e servizi pubblici.

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

## **ART. 11- R1- COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto aventi caratteristiche di interesse ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 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, somministrazione alimenti e bevande, ricettive, etc.;
  - destinazioni secondarie compatibili con la residenza, quali artigianato non nocivo né molesto, artigianato di servizio, etc.;
  - servizi pubblici e di interesse pubblico.

Per il commercio al dettaglio si richiamano le prescrizioni dell'art. 30 seguente.

- 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 Il Sindaco, 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 interna come definiti dalle presenti norme.

- 7 Gli interventi edilizi ammessi debbono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente al valore ambientale degli stessi e contestualmente alla riqualificazione delle loro aree 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 da realizzarsi preferibilmente all'interno della sagoma dell'edificio, contenuti nel 20% della S.U.L. esistente, purché ritenuti compatibili con la preesistenza in quanto realizzati con disegno e materiali idonei; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono la percentuale richiamata.

## **ART. 12 - R2- AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE E NUOVA EDIFICAZIONE**

- 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, concessione singola:
  - 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, semprechè non comportino un aumento del volume esistente superiore al 30%, 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. 8,50.
  - adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti purché non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
- 4 E' ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo di cui al comma precedente.

## **ART. 13- R3- 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 semplice permesso di costruire nel rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona.

## **ART. 14 - R4 - 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 è subordinato a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto delle prescrizioni topograficamente definite.

**ART. 15 - P1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI, DI RIORDINO E 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 nonché le aree di completamento.
- 2 Sono considerate destinazioni d'uso coerenti e compatibili le seguenti:
  - attività produttive artigianali, industriali, commerciali, per somministrazione alimenti e bevande 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 per ogni unità produttiva;
  - servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico funzionali agli impianti produttivi.

Le tabelle di zona precisano, con valore prescrittivo, per ciascuna area la specifica destinazione ammessa ed ulteriori limitazioni relative agli interventi ammessi.  
Per il commercio si richiama inoltre l'art. 30 successivo.

- 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 Gli ampliamenti ed i completamenti ammessi sono subordinati alla verifica delle aree per servizi in ragione dello standard di cui all'art. 21, punto 2), ultimo capoverso, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. in applicazione dell'art. 4 precedente. Tali aree potranno essere oggetto di cessione od asservimento ad uso pubblico secondo quanto determinato al momento dall'Amministrazione Comunale e potranno essere interamente destinate a parcheggio.
- 5 Nelle zone P1.1 e P1.11 gli interventi previsti sono esclusivamente ammessi per le

attività in atto nelle zone stesse **alla data di adozione della Variante 2003 al P.R.G.C..**

## **ART. 16 - P2 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per impianti produttivi da insediare mediante nuove costruzioni.
- 2 Sono considerate destinazioni d'uso coerenti e compatibili le seguenti:
  - attività produttive artigianali, industriali, commerciali 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 per ogni unità produttiva;
  - servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico funzionali agli impianti produttivi.

Le tabelle di zona precisano, con valore prescrittivo, per ciascuna area la specifica destinazione ammessa ed ulteriori limitazioni relative agli interventi ammessi.

Per il commercio si richiama inoltre l'art. 30 successivo.

- 3 Sono ammessi interventi di nuova costruzione sulle aree libere nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici e delle modalità di intervento fissati nelle 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 In sede di rilascio di permesso di costruire dovrà essere assicurata la dotazione dello standard di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., anche applicandosi il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 21 citato. Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico potranno essere interamente destinate a parcheggio.

## **ART. 17- T - AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree necessarie per la localizzazione di impianti ed attrezzature funzionali allo sviluppo dell'offerta turistica.
- 2 L'area T1 è destinata nello specifico ad attrezzature turistico-ricreative ed in essa valgono le seguenti prescrizioni:
  - destinazioni ammesse:
    - a) somministrazione alimenti e bevande;
    - b) impianti ed attrezzature ricreative a raso quali gioco-bimbi, mini-golf, pista mini-moto e simili;
    - c) locali di rimessa e manutenzione attrezzature; ufficio per l'amministrazione e locali per la custodia.
  - caratteristiche edificatorie:
    - per le destinazioni di cui alle lettere a) e c) precedenti è ammessa l'edificazione di un massimo di 200 mq. di S.U.L.;
    - le costruzioni dovranno risultare il più possibile accorpate, ed essere realizzate ad un solo piano fuori terra aventi altezza massima di m. 4,5; l'eventuale seminterrato o interrato di superficie utile lorda non superiore a quella indicata al punto precedente se destinato interamente ad accessori non è da computarsi nella S.U.L. ammessa;
    - le costruzioni dovranno essere realizzate con materiali tradizionali e disegno improntato alla massima sobrietà e semplicità in modo da assicurare il migliore inserimento ambientale; dovranno comunque assicurare un congruo distacco dalla vicina cappella esistente;
    - le aree libere dovranno essere sistemate a verde con utilizzo di essenze locali; eventuali barriere dovranno essere realizzate con semplici steccati in legno; eventuali muretti di sostegno dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra a vista;
    - nei confronti della vicina Cappella esistente dovrà essere assicurata una fascia di rispetto inedificabile pari almeno a 30 mt. opportunamente piantumata al fine di realizzare un'idonea barriera - filtro verde tra la Cappella e l'area di intervento.
  - aree per servizi:

la realizzazione degli interventi dovrà garantire la dotazione di congrue aree per il

parcheggio di uso pubblico: queste dovranno essere dimensionate nella misura minima corrispondente a 1 posto auto ogni 3 frequentatori da stimarsi in sede di richiesta di concessione edilizia; dovranno in ogni caso prevedersi almeno 20 posti auto.

- modalità di intervento:

gli interventi sono soggetti a concessione diretta nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica integrativa allegata alla presente variante. La richiesta di concessione dovrà riguardare l'area nel suo complesso, precisare nel dettaglio sia gli interventi edilizi che quelli di sistemazione dei luoghi ed individuare le aree per il parcheggio di uso pubblico.

3 L'area T2 è destinata all'attività di somministrazione alimenti e bevande già esistenti.

Su di essa, oltre agli interventi di ampliamento e completamento appresso specificati, sono consentiti impianti per la ricreazione e lo sport a raso che non comportano strutture edilizie fuori terra; locali rimessa e deposito al servizio dell'attività; la residenza per il proprietario; la sistemazione degli spazi per il verde ed il parcheggio.

La quantità edificatoria ammessa, mediante intervento diretto, per ampliamenti e completamenti è pari a mq. 600 di S.U.L. al netto di quella già esistente.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con materiali e disegno tradizionali informandosi alla tipologia già esistente e non dovranno comportare più di due piani fuori terra ed un'altezza massima pari a m. 6,50.

La realizzazione di nuovi interventi dovrà inoltre garantire una dotazione di aree per parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura di 1 posto auto ogni tre posti a sedere.

**ART. 18 - E-E1-E2 - AREE AGRICOLE;  
AR – ANNUCLEAMENTI RURALI**

- 1 Nelle aree agricole produttive (E) 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 abitazione 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 S.U.L. 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 oppure ad attività agrituristica.
- b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal concessionario 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., fatti comunque salvi i limiti di cui al 12° comma, art. 25, L.R. 56/77 e s. m. ed i..

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 almeno il 70% dei terreni deve risultare in proprietà o affitto e nel caso in cui i terreni necessari non siano in proprietà o in affitto del concessionario, il rilascio della concessione è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario 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.

Le aree utilizzabili ai fini dello spandimento dei liquami non debbono distare oltre 15 km. dal centro aziendale.

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; nel caso di allevamento suini e bovini stabulati su grigliato la distanza da abitazioni di altra proprietà, fat-

te salve le riduzioni con accordo scritto tra le parti, è fissata in mt. 100 fino ad una consistenza di 500 capi ed in mt. 200 oltre i 500 capi, in tal caso le concessioni sono subordinate a preventivo parere del Consiglio Comunale;

- distanza minima da pozzi di captazione di acque sotterranee per usi potabili: ml. 50.

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

Gli allevamenti di bovini e suini superiori a 500 capi dovranno comunque rispettare la distanza minima dalle aree a destinazione residenziale del capoluogo, pari a ml. 1000 e le relative concessioni dovranno essere subordinate a parere preventivo del consiglio comunale.

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 costruzione per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:
  - a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
  - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
  - c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma del presente articolo, 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 salvaguardia per gli abitati, individuate topograficamente come

aree E1, sono inedificabili per qualsiasi destinazione; dette aree sono tuttavia utilizzabili ai fini del trasferimento di cubatura previsto nei commi precedenti. Per gli edifici esistenti si richiama quanto ammesso nell'art. 21 seguente.

- 9 Le aree agricole di interesse ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico. In esse, equiparate a tutti gli effetti alle aree agricole produttive (E) sono tuttavia consentiti solo gli interventi di cui al 2° comma precedente in funzione di aziende agricole esistenti nonché per altri edifici esistenti.
- 10 **Annucleamenti rurali**  
All'interno delle aree topograficamente individuate come annucleamenti rurali oltre agli usi ed ai tipi di intervento previsti nelle zone agricole di cui al presente articolo, si applicano le norme di cui al 3° comma dell'art. 21 seguente.

## **ART. 19 - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI**

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale (SP), al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi e terziari.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso, ai sensi del comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s.m. ed i. .
- 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 della concessione.  
Le aree al servizio di insediamenti produttivi, fatte salve le quantità minime indicate dall'art. 21, L.R. 56/77 e s. m. ed i., 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.
- 4 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere b), c), d), f), g), s), t), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. semprechè le aree interessate siano disponibili e la loro attuazione non presupponga procedimenti espropriativi.  
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 L'area per servizi in zona R1.1, attigua alla Chiesa Parrocchiale ed all'antistante piazza è destinata alla realizzazione di un verde attrezzato per bocciofila e relativi servizi; si ammette altresì la realizzazione di un locale bar / somministrazione alimenti e bevande; tale struttura non dovrà superare i 400 mc. di volume e in altezza non dovrà superare i 3,50 mt. dal piano di piazza Curreno.  
La sistemazione dell'area dovrà essere prevista utilizzando un livello ribassato rispetto all'adiacente piazza in modo da non precluderne la sua naturale funzione di belvedere.  
Una particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione dell'area e dei manufatti al fine di conseguire un intervento estremamente qualificato e coerente con i connotati ambientali del sito.

## **ART. 20 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

- 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, all'interno delle rispettive fasce di rispetto, senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.  
Le 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:
  - strada provinciale di fondovalle Tanaro: ml. 30;
  - altre strade provinciali e strade comunali : ml. 20;
  - strade vicinali di uso pubblico: ml. 10;
- 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 e delle recinzioni è definito in sede di rilascio della concessione.
- 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; si richiamano le disposizioni dell'art. 27, 3° comma, L.R. 56/77 e s.m. ed i.
- 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 un arretramento dal ciglio delle strade veicolari non inferiore a mt. 1,50 riducibili ad mt. 1 con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune, nel caso di allargamento dei sedimi stradali. Nel caso della strada provinciale di Fondovalle Tanaro le recinzioni debbono rispettare un arretramento minimo di mt. 5 dal ciglio bi-

tumato e comunque un minimo di mt. 3 dal confine di proprietà della provincia.

- 7 I muri di sostegno in aderenza alla viabilità pubblica debbono rispettare le distanze previste ai commi 4° e 6° precedenti.
- 8 Nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - se ammessi dalle disposizioni della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8 - potranno essere localizzati nelle aree contraddistinte con la sigla IDC ed anche nelle fasce di rispetto della viabilità nelle aree agricole; potranno, in tal caso, eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.  
Oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura ...), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso - le seguenti destinazioni: piccole officine di riparazione veicoli, lavaggi auto, servizi igienici, posto telefonico pubblico, vendita accessori auto, giornali e tabacchi, mini ristorazione.
- 9 Si applicano comunque in quanto prevalenti su eventuali previsioni contrastanti di P.R.G. i disposti del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione di cui ai D.L. 30/04/92 nr. 285, D.P.R. 16/12/92 nr. 495, D.P.R. 26/04/93 nr. 147 e D.L. 10/09/93 nr. 360.

## **ART. 21 - FASCE 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. 20 precedente individua le altre seguenti:
  - fasce di rispetto cimiteriale di norma pari a m. 150 o secondo la minore misura modificata ai sensi della Circ. Pres. Reg. Piemonte n. 16/URE del 09/12/87;
  - fasce di rispetto del fiume Tanaro: ml. 100;
  - fasce di rispetto da altri corsi d'acqua: ml. 50 riducibili a 25 m. se arginati;
  - fasce di rispetto di elettrodotti alta tensione: ml. 28
  - fasce di rispetto da collettore principale metanodotto: ml. 20;
  - fasce di rispetto da depuratore: ml. 100
  
- 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 l'art. 29 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.  
Ai sensi del R.D. 523/04, art. 96, lett. f), si impone una fascia di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale per una estensione di 10 m. in tutto il territorio comunale.
  
- 3 Sugli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. 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 R2;
  
  - 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 comunque non superiori ad un rapporto di copertura del 40% dell'area di pertinenza.
  
  - 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 residenziali, ivi compresi usi integrativi quali arti, professioni, artigianato di servizio, etc. purché svolti direttamente dai residenti, 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 S.U.L. esistente: 25 mq. sono comunque consentiti; gli aumenti di volume consentiti dovranno essere ottenuti recuperando strutture o parti rustiche esistenti.

Alle stesse condizioni sono altresì ammesse destinazioni ricreative sportive e per somministrazioni alimenti e bevande.

- 4 Gli edifici di proprietà comunale, se alienati, assumono la destinazione d'uso fissata nella deliberazione consiliare di alienazione.
- 5 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

## **ART. 22 - AUTORIMESSE E/O DEPOSITI.**

- 1 La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme è ammessa, ad eccezione delle aree classificate R1 per le quali si richiamano le norme contenute nei rispettivi articoli, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:
  - a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 3,00 se individuali, o secondo norme di legge se collettive e nel rispetto del rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone.
  - b) interrate totalmente o parzialmente; in tal caso 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.

## **ART. 23 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO**

- 1 L'esecuzione di interventi edilizi di nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale, terziaria o produttiva è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggio privato: mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.
- 2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite all'interno dell'area in proprietà sia in superficie che all'interno della costruzione.

## **ART. 24 - RECINZIONI**

- 1 Le recinzioni nelle diverse aree di PRG avranno le seguenti caratteristiche:
  - nelle aree R1 e in altre zone ove si renda necessario per completare situazioni già esistenti: lett. a) dell'art. 52 del R.E.;
  - nelle zone residenziali R1, R2, R3, R4 e nelle zone T: lett. c), d), f) dell'art. 52 del R.E.; le recinzioni di cui alla lett. e) dell'art. 52 del R.E. sono ammesse esclusivamente per delimitare orti o aree non direttamente prospicienti su viabilità pubblica;
  - nelle zone produttive: lett. c), d) dell'art. 52 del R.E.; le recinzioni di cui alla lett. b), e) sono ammesse esclusivamente per delimitare aree non direttamente prospicienti su viabilità pubblica;
  - nelle zone agricole: tutte le tipologie ammesse per le zone residenziali quando le recinzioni sono realizzate a servizio di fabbricati esistenti; nel caso di fondi inediti si ammettono solo le tipologie di cui alle lett. e), f) dell'art. 52 del R.E.
  
- 2 Eventuali diverse disposizioni o soluzioni per ragioni estetiche o di coerenza con i luoghi potranno essere concordate e stabilite in sede di esame delle richieste da parte della Commissione Edilizia Comunale, a norma del 4° comma dell'art. 52 del R.E.

## **ART. 25 - 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.
- 2 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazione, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali provinciali.

**ART. 26 - VINCOLO IDROGEOLOGICO E CLASSI DI ZONIZZAZIONE GEOTECNICA.  
PRESCRIZIONI CONSEGUENTI A PROBLEMI DI NATURA GEOLOGICA**

- 1 Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico si fa riferimento alla normativa della L.R. 09.08.89 n. 45.
- 2 La carta di sintesi di utilizzazione del territorio in funzione dei vincoli di natura geologica suddividono il territorio comunale nelle seguenti classi per le quali vigono le relative prescrizioni:

Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della Circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione.

Tutti gli interventi 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, n. 47 e "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.

Si riportano di seguito le principali tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.

Natura del rischio geologico	Prescrizioni esecutive
------------------------------	------------------------

Dinamica della rete idrografica classe II

Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri	<p>Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati.</p> <p>Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.</p> <p>Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima.</p> <p>Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.</p>
---	--

Dinamica dei versanti classe II

Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.	Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni
Costruzioni alla base di pendii	Eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante. Esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
Costruzioni a monte di pendii	Assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde. Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque. Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati	Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).

### Classe III

Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti 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 sono ammessi:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla Carta geomorfologica e dei dissesti (Tav. A3), la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;
  - b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub> – b<sub>6</sub> – c dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi do-

vranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

I cambi di destinazione d'uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP).

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

### Classe IIIa (aree a pericolosità molto elevata)

Per le aree ricadenti in classe IIIa, ma individuate nelle relative cartografie in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano rispettivamente le seguenti norme:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate nella Fascia A: art. 29 commi 2 – 3, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate nella Fascia B: art. 30 commi 2 – 3, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate nella Fascia C art. 31 commi 4 – 5, N. di A. del P.A.I.;

Nelle aree ricadenti in classe IIIa diverse da quelle di cui al paragrafo precedente, sono ammessi 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 sono ammessi:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o la presenza stabile di per-

sone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);

- b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
- b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub>, b<sub>6</sub>, dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate nel pieno rispetto dell'equilibrio idrogeologico locale, operando in modo tale da non innescare processi di dissesto.

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

### Classe IIIb2

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.).

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentiti 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 sono ammessi:
- b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%) volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella Tav. 3 – Carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
  - b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub> e b<sub>6</sub> dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77. L’esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

## **ART. 27 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE; VERDE PRIVATO**

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.
  - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.

A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
  - 1.2 La presente variante di P.R.G. (denominata 2003) è formata secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98.

Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
- 2 Tutela dei corsi d'acqua e delle loro sponde.
  - 2.1 Per tutti i corsi d'acqua naturali, valgono le seguenti prescrizioni e previsioni:
    - a) l'intera rete da essi costituita viene assunta dalla presente variante come elemento facente parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tale viene considerata meritevole di tutela;
    - b) l'intera rete stessa deve, quindi, essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:
      - la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
      - le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
      - non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;
      - nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
    - c) sono ammessi interventi finalizzati alla razionalizzazione della rete del regime idraulico al miglioramento manutentivo nonché interventi di riqualificazione e

valorizzazione ambientale.

2.2 Ai fini del rispetto del precedente c. 2.1, gli interventi strutturali o infrastrutturali previsti dal P.R.G. che in qualche modo interferiscono con il reticolo idrografico, nonché gli interventi sul reticolo stesso, devono essere progettati nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) ogni intervento deve risultare finalizzato alla rinaturalizzazione e alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" del corso d'acqua interessato;
- b) le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
- c) devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide e ambienti simili.

3 Tutela e sviluppo del verde.

3.1 E' prescritta la conservazione degli esistenti alberi di alto fusto. Solo in casi eccezionali, ovverosia quando ricorre l'ipotesi di alberi ammalorati oppure l'ipotesi di effettiva necessità della loro eliminazione, ai fini della realizzazione degli interventi da assentire, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale l'abbattimento di alcune piante di alto fusto e la loro sostituzione con un numero doppio di essenze della stessa specie.

3.2 E' vietata l'eliminazione di macchie e filari significativi.

4 Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.

4.1 Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:

- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
- b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
- c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

4.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.

4.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate,

dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.

5. Le aree tipograficamente individuate come verde privato debbono essere conservate libere da edificazione per ragioni di carattere ambientale o per garantire idonee fasce di rispetto-filtro a favore della residenza.  
Dette aree sono inedificabili e su di esse sono consentite colture orticole, agricole, la sistemazione a giardino e parco privato e la realizzazione di eventuali parcheggi privati a raso.

**ART. 28 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

- 1 Si richiamano le norme di cui all'art. 32 del R.E.
- 2 **Complessi di interesse architettonico-ambientale.**  
Il P.R.G. identifica topograficamente i complessi ed i manufatti di interesse architettonico-ambientale. Per essi sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione interna purché finalizzati alla conservazione delle caratteristiche tipologico-formali esistenti.

## **ART. 29 - BENI CULTURALI - AMBIENTALI**

- 1 Si richiamano le prescrizioni del D. Lg.vo nr. 490/99 attinenti all'art. 13 ed all'art. 5, comma 5, relativo ai beni culturali appartenenti ad enti pubblici e persone giuridiche private senza fine di lucro per i quali sussiste obbligo di approvazione dei progetti di opere di qualunque genere da parte della competente Soprintendenza.
- 2 Si richiamano le prescrizioni del D. Lg.vo nr. 490/99 attinenti al titolo II, art. 146 per le categorie di beni ivi contemplati ed in particolare per i seguenti corsi d'acqua classificati come acque pubbliche:
  - fiume Tanaro;
  - rio Rilavello;
  - rio Mondalavia.
- 3 I beni culturali-ambientali individuati dal P.R.G., per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 24, 40 c. 8, 41 bis c. 6, 49 c. 15 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., sono:
  - gli immobili compresi in zona R1 individuati con intervento obbligatorio (RR e RC);
  - i complessi ed i manufatti di interesse architettonico-ambientale individuati nelle tavole di progetto all'esterno delle zone R1.

**ART. 30 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.99 NR. 28 E S. M. E D.C.R. 23.12.03 NR. 347-42514**

- 1 L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s. m., della D.C.R. 23.12.03 nr. 347-42514, nonché in base alle presenti norme di attuazione.
- 2 Il P.R.G. per la verifica di assenza dei necessari requisiti individua esclusivamente un addensamento storico rilevante di tipo A1, come topograficamente individuato nella relativa tavola di P.R.G..  
La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente dalla tabella A) allegata.
- 3 All'esterno dell'addensamento riconosciuto, l'esercizio di vicinato è ammesso nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto di seguito specificato.  
Per le zone "P" ove è ammessa la destinazione commerciale, l'esercizio di vicinato è consentito nei seguenti casi:
  - a) in quanto connesso all'attività produttiva; per "connesso" si intende una attività commerciale che tratti generi simili o integrativi dei beni prodotti dall'azienda e che sia gestita dalla stessa impresa;
  - b) in quanto tratta merci ingombranti nei termini specificati al successivo comma 4.
- 4 La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998.  
La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.
- 5 Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli

indirizzi regionali, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della S.U.L. ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

6. Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 347-42514 del 23.12.2003, è ammessa, unicamente per gli esercizi di vicinato, la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
7. Nelle zone "P" ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
8. Si richiamano gli artt. 23, 26 e 27 della D.C.R. 347-42514 del 23.12.2003.

**TABELLA “A”  
 COMPATIBILITA’ TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE  
 ASSUNTA PER LEQUIO TANARO**

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq.)	ADDENSAMENTO
		A1
<b>VICINATO</b>	fino a 150	SI
<b>M – SAM 1</b>	151 – 250	SI
<b>M – SAM 2</b>	251 – 900	SI
<b>M – SAM 3</b>	901 – 1.500	NO
<b>M – SE 1</b>	151 – 400	SI
<b>M – SE 2</b>	401 – 900	SI
<b>M – SE 3</b>	901 – 1.500	NO
<b>M – CC</b>	151 – 1.500	SI
<b>G – SM 1</b>	1.501 – 4.500	NO
<b>G – SM 2</b>	4.501 – 7.500	NO
<b>G – SM 3</b>	7.501 – 12.000	NO
<b>G – SM 4</b>	> 12.000	NO
<b>G – SE 1</b>	1.501 – 3.500	NO
<b>G – SE 2</b>	3.501 – 4.500	NO
<b>G – SE 3</b>	4.501 – 6.000	NO
<b>G – SE 4</b>	> 6.000	NO
<b>G – CC 1</b>	fino a 6.000	NO
<b>G - CC 2</b>	6.001 - 12.000	NO
<b>G - CC 3</b>	12.001-18.000	NO
<b>G - CC 4</b>	> 18.000	NO

## **ART. 31 - DEROGHE**

- 1 E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.55 n. 1357.

## **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.



		R1	R2.1	R2.2	R2.3	R2.4	R2.5	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4
superficie territoriale	mq.	23.769	77.808	2.070	2.091	2.277	10.199	1.780	1.920	996	2.145
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.911	8.827	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	4.093	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	1.739	3.122	0	0	0	366	0	0	0	0
c	mq.	6.063	11.203	0	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	2.344	0	0	0	0	478	0	0	0	0
totale	mq.	14.239	14.325	0	0	0	844	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	6.619	54.656	2.070	2.091	2.277	9.355	1.780	1.920	996	2.145
superficie fondiaria compromessa	mq.	6.619	54.656	2.070	2.091	2.277	9.355	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	0	0	0	1.780	1.920	996	2.145
volume complessivo esistente	mc.	18.731	42.000	3.500	3.100	2.050	13.850	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	2,83	0,77	1,69	1,48	0,90	1,48	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	0,40	0,40	0,70	0,70
volume in progetto	mc.	0	0	0	0	0	0	712	768	697	1.502
totale volume realizzabile in zona	mc.	18.731	42.000	3.500	3.100	2.050	13.850	712	768	697	1.502
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	60	180	8	7	2	54	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	8	9	8	17
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	60	180	8	7	2	54	8	9	8	17
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	%	/	/	/	/	/	/	30	30	30	30
altezza massima	ml.	/	/	/	/	/	/	8,50	8,50	8,50	8,50
nr. piani fuori terra (abit. - access.)	nr.	/	/	/	/	/	/	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11	12	12	12	12	12	13	13	13	13

		R3.5	R3.6	R3.7	R3.8	R4.1	R4.2				
						1)					
superficie territoriale	mq.	2.784	eliminata a seguito osservazioni regionali prot. 17768/19.09 PPU del 10/11/2004	2.667	3.101	24.256	5.974				
superficie destinata alla viabilità	mq.	0		0	0	/	/				
superficie inedificabile	mq.	0		0	0	/	0				
spazi pubblici previsti: a	mq.	0		0	0	/	0				
b	mq.	0		0	0	/	0				
c	mq.	0		0	0	/	395				
d	mq.	0		0	0	/	100				
totale	mq.	0		0	0	2)	495				
superficie fondiaria complessiva	mq.	2.784		2.667	3.101	24.256	5.479				
superficie fondiaria compromessa	mq.	2.784		0	0	0	0				
superficie fondiaria libera	mq.	0		2.667	3.101	24.256	5.479				
volume complessivo esistente	mc.	500		0	0	0	0				
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0,18		0	0	0	0				
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,36		0,40	0,40	/	/				
volume in progetto	mc.	500		1.067	1.240	10.348 1)	2.987				
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.000		1.067	1.240	10.348 1)	2.987				
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	2		0	0	0	0				
turistica reale	nr. ab.	0		0	0	0	0				
turistica teorica	nr. ab.	0		0	0	0	0				
in p.l. albergh.	nr. ab.	0		0	0	0	0				
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	6		12	14	115	33				
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	8		12	14	115	33				
densità territoriale prevista	mc./mq.	/		/	/	0,43	0,50				
rapporto di copertura	%	30		30	30	30	30				
altezza massima	ml.	8,50		8,50	8,50	8,50	8,50				
nr. piani fuori terra (abit. - access.)	nr.	2 - 1		2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1				
modalità di intervento		DIR	DIR 3)	DIR	SUE 2)	SUE					
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13	14	14					

## NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE:

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

- rapporto di copertura;
  - altezza massima;
  - modalità di intervento
- |                                   |        |   |                                       |
|-----------------------------------|--------|---|---------------------------------------|
|                                   | DIR    | = | intervento diretto;                   |
|                                   | S.U.E. | = | strumento urbanistico attuativo;      |
|                                   | P.C.C. | = | permesso di costruire convenzionato;  |
| - destinazione specifica prevista | prod.  | = | produttivo artigianale – industriale; |
|                                   | comm.  | = | commerciale ;                         |
|                                   | SAB    | = | somministrazione alimenti e bevande)  |

## NOTE SPECIFICHE

- 1) L'altezza indicata è quella massima ammessa, fatta eccezione per le strutture ed impianti tecnici che comunque dovranno essere adeguatamente motivati.  
Qualora la residenza, come ammessa dalle presenti N. di A., sia realizzata isolata rispetto all'edificio principale dovrà rispettare:
  - altezza massima: m. 8,50;
  - nr. piani fuori terra (abitabili/accessori): 2/1
- 2) L'area P1.5 è soggetta a permesso di costruire convenzionato che dovrà prevedere la cessione e la sistemazione delle aree pubbliche, secondo un progetto da concordarsi con l'Amministrazione Comunale. La localizzazione delle aree pubbliche è vincolante. Dovrà inoltre essere previsto un unico accesso sistemando eventualmente quello già esistente.
- 3) L'attuazione dell'area dovrà rispettare le previsioni e le quantificazioni riportate nel P.E.C. approvato con d.c. 33 del 6.9.01.
- 4) L'edificazione ammessa è esclusivamente finalizzata alla realizzazione di un fabbricato ad uso deposito – magazzino – rimessa.
- 5) Il disegno di S.U.E. cui è sottoposta l'area dovrà organicamente rapportarsi alla limitrofa zona P1.7.  
Dovranno inoltre essere rispettate le eventuali condizioni dettate dalla verifica di compatibilità acustica. **In TUTTE le aree produttive previste** in fase di intervento

dovranno comunque essere previste adeguate fasce di filtro a verde.

- 6) Vedasi art. 17 delle N. di A.
- 7) Vedasi art. 17 delle N. di A.
- 8) Vedasi art. 17 delle N. di A.

		P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8	P1.9	P1.10
								3)			
superficie territoriale	mq.	64.437	12.494	3.899	3.360	15.833	6.509	65.943	4.059	4.761	9.768
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	0	0	/	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	254	0	0	0	0	0	/	0	0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq.	2.917	568	177	0	1.410	0	/	185	217	0
spazi pubblici - verde	mq.	2.917	568	177	0	0	0	/	184	216	0
spazi pubblici - totale	mq.	5.834	1.136	354	0	1.410	0	/	369	433	0
superficie fondiaria	mq.	58.349	11.358	3.545	3.360	14.423	6.509	50.521	3.690	4.328	9.768
superficie coperta esistente	mq.	7.283	3.271	698	926	4.940	2.188	/	714	590	1.562
rapporto di copertura in progetto	mq./mq.	0,50	0,50	0,30	0,50	0,50	0,40	0,50	0,40	0,40	0,40
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	P.C.C. 2)	DIR	SUE	DIR	DIR	DIR
altezza fuori terra 1)	m.	9,50	9,50	8,50	8,50	es.	8,50	/	es.	es.	es.
destinazione specifica prevista		prod.	prod.	prod.	prod.	prod.	prod.	prod./comm.	prod./SAB	prod.	prod.

		P1.11	P2.1	P2.2	P2.3	T1	T2	T3			
superficie territoriale	mq.	19.563	8.840	958	55.831	14.935	4.742	eliminata a seguito osservazioni regionali prot. 17768/19.09 PPU del 10/11/2004			
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	/	0	0				
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0				
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	884	0	5.583	<b>6)</b>	<b>7)</b>				
spazi pubblici - verde	mq.	0	884	0	5.584	<b>6)</b>	<b>7)</b>				
spazi pubblici - totale	mq.	0	1.768	0	11.167	<b>6)</b>	<b>7)</b>				
superficie fondiaria	mq.	19.563	7.072	958	44.664	<b>6)</b>	<b>7)</b>				
superficie coperta esistente	mq.	3.639	0	0	0	166	290				
rapporto di copertura in progetto	mq./mq.	0,40	0,50	0,30	0,50	<b>6)</b>	<b>7)</b>				
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/	/	/	/	/				
modalità di intervento		DIR	SUE	DIR	SUE <b>5)</b>	DIR	DIR				
altezza fuori terra <b>1)</b>	m.	es.	9,50	8,50	<b>5)</b>	4,50	<b>7)</b>				
destinazione specifica prevista		prod.	prod.	prod. <b>4)</b>	prod./comm.	<b>6)</b>	<b>7)</b>				