

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO

---

# COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'

## PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 50-10773 DEL 27/01/1987)

## VARIANTE PARZIALE N. 18

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. )

---

# NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

---

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	29	DEL	21/10/2020
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	153	DEL	02/02/2021
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	14	DEL	28/04/2021

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

## PROGETTO

**Direttore tecnico  
e Progettista**

Arch. Fabio GALLO

# COMUNE DI ROCCAFORTE MONDOVI'

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### VARIANTE PARZIALE 18

## **NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA**

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate:

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

# INDICE

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G. .... pag.	4
“ 2 - Aspetto dell’ambiente .....	6
“ 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale .....	7
“ 4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) .....	9
“ 5 - Utilizzazione del suolo .....	10
“ 6 - Intervento diretto .....	11
“ 7 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni .....	13
“ 8 - Interventi edilizi e loro definizioni .....	14
“ 9 - Individuazione e classificazione delle aree e degli ambiti normati- vi .....	23
“ 10 - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d’uso .....	24
“ 11 - R1 - Aree di interesse storico-ambientale .....	26
“ 12 - R2 - Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione .....	30
“ 13 - R3 - R4 - Aree di completamento e di nuovo impianto .....	32
“ 14 - Aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria: destinazioni d’uso .....	33
“ 15 - P1 - T1 - Aree per impianti produttivi e terziari esistenti conferma- ti e di completamento .....	34
“ 16 - P2 - T2 - Aree per impianti produttivi e terziario-commerciali di nuovo impianto .....	36

Art. 17 - PE - Aree per attività estrattiva .....	pag.	39
“ 18 - E - Aree agricole produttive .....	“	40
“ 19 - E1 - Aree agricole di rispetto .....	“	45
“ 20 - NR - Annucleamenti rurali .....	“	46
“ 21 - SP - Aree destinate a servizi pubblici .....	“	47
“ 22 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative .....	“	50
“ 23 - Fasce di rispetto. Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto .....	“	52
“ 24 - Edifici ricadenti in zona impropria .....	“	53
“ 25 - Autorimesse private e depositi .....	“	55
“ 26 - Aree di parcheggio privato .....	“	56
“ 27 - Vincoli .....	“	57
“27bis - Vincoli di carattere geologico - tecnico .....	“	58
“ 28 - Disposizioni particolari per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente .....	“	68
“ 29 - Aree speciali e prescrizioni specifiche .....	“	69
“ 30 - Deroghe .....	“	77

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

1 Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

a) le presenti norme di attuazione e le allegate tabelle relative ai vari ambiti normativi;

b) le tavole di progetto:

- 1 - Previsioni P.R.G. / Capoluogo - scala 1:2.000.
- 1.1 - Previsioni P.R.G. / Capoluogo / dettaglio centro antico - scala 1:1.000.
- 2 - Previsioni P.R.G. / Lurisia - scala 1:2.000.
- 3 - Previsioni P.R.G. / Prea - scala 1:2.000.
- 4 - Previsioni P.R.G. / Norea, Annunziata e Dho - scala 1:2.000.
- 5.1 - Previsioni P.R.G. territorio comunale / zona Capoluogo, Lurisia - scala 1:5.000.
- 5.2 - Previsioni P.R.G. territorio comunale / zona Prea, Baracco e Rastello - scala 1:5.000.
- 5.3 - Previsioni P.R.G. territorio comunale / zona Sella Cars, Sella Piandimale, e Sella Pontetto - scala 1:5.000.
- 5.4 - Previsioni P.R.G. territorio comunale / zona Sella Ciappa e Sella Piscio - scala 1:5.000.
- 6 - Sintesi di P.R.G. e Comuni contermini - scala 1:25.000.
- 7.1 - Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. / Capoluogo - scala 1:2.000.
- 7.2 - Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. / Lurisia - scala 1:2.000.
- 7.3 - Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. / Prea - scala 1:2.000.
- 7.4 - Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. / Norea, Annunziata e Dho - scala 1:2.000.
- 8.1 - Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. / zona Capoluogo, Lurisia e Norea - scala 1:5.000.
- 8.2 - Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. / zona Prea, Baracco e Rastello - scala 1:5.000.

- 8.3 - Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. / zona Sella Cars, Sella Piandimale e Sella Pontetto - scala 1:5.000.
- 8.4 - Sovrapposizione della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. / zona Sella Ciappa e Sella Piscio- scala 1:5.000.

c) gli elaborati geologico-tecnici.

- Relazione Geologico - tecnica
- Carta geologico – strutturale alla scala 1:10.000 (Tav. A1);
- Carta geoidrologica alla scala 1:10.000 (Tav .A2);
- Carta geomorfologica e dei dissesti alla scala 1:10.000 (Tav .A3);
- Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni alla scala 1:10.000 (Tav.A4);
- Carta delle opere di difesa idraulica censite alla scala 1:10.000 (Tav .A5);
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica alla scala 1:10.000 (Tav.A6);
- Carta della dinamica fluviale, dei processi ed effetti indotti dall' evento alluvionale recente significativo (Alluvione '94) alla scala 1:10.000 (Tav.A7);
- Zonizzazione del territorio libero con sovrapposizione delle classi di Pericolosità Geomorfologica, alla scala 1:5.000 (Tav.A8);

- 2 Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti.
- 3 Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:
- la relazione illustrativa.
- 4 Qualora, nell' applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

## **ART. 2 - ASPETTO DELL'AMBIENTE.**

- 1 I proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, secondo quanto previsto all'art. 33 del R.E.

## **ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.**

- 1 Il Piano si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e mediante gli interventi definiti nel successivo art. 6.
- 2 Il Piano stesso determina ed indica le parti del territorio in cui il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.
- 3 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.
- 4 La dotazione predetta è garantita, nelle aree per insediamenti residenziali:
  - a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano regolatore;
  - b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
    - b.1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
    - b.2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, nei casi in cui esse sono previste dal Piano regolatore generale.
- 5 Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a S.U.E. o P.C.C., nonché per gli interventi soggetti a P. di R. - qualora prevedano la demolizione con ricostruzione, ovvero determinino un carico urbanistico maggiore dell'esistente, ma comunque in riferimento all'incremento previsto - le relative convenzioni o le norme di attuazione dovranno quantificare le aree per servizi, di cui alla lettera b) del precedente comma 4, in relazione alla dotazione minima stabilita dalla legge e conseguentemente prevedere la dismissione o l'asservimento ove indicato nelle tabelle di zona del P.R.G. ovvero la monetizzazione delle stesse; nel caso in cui il P.R.G. preveda una quantità maggiore o minore di dismissione o asservimento si procederà mediante conguaglio.
- 6 Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, le dotazioni degli spazi pubblici prescritte dalla legge per ciascuno di tali tipi di insediamento è garantita mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G. e/o nelle tabelle di zona.
- 7 Il Piano regolatore indica quali sono le aree, di cui al precedente comma, in cui è fat-



to obbligo, in sede di strumento attuativo o di idoneo titolo abilitativo per nuovo impianto o per ampliamento, in relazione alla quantità oggetto di nuova costruzione, di cedere od asservire superfici in misura pari alla dotazione minima stabilita dalle norme di legge.

- 8 Le aree per le quali il P.R.G., mediante rappresentazione cartografica o nelle tabelle di zona, non prevede aree per servizi, queste dovranno essere monetizzate, nella misura pari alla dotazione minima di legge, in riferimento alla quantità oggetto di nuova costruzione.
- 9 Il Comune provvede all'adeguamento delle tabelle e delle norme relative agli oneri di urbanizzazione, tenendo conto delle disposizioni che precedono.
- 10 Le cessioni o dismissioni od asservimenti di aree per l'urbanizzazione, specificatamente statuite da singole norme del presente P.R.G., sono gratuite.
- 11 Le disposizioni che precedono non limitano né derogano alla facoltà, che il Comune conserva, di acquisire nelle forme e con i mezzi di legge le aree necessarie per la realizzazione di impianti ed opere pubbliche, anche anteriormente alla formazione degli strumenti urbanistici attuativi o all'attuazione di aree soggette ad intervento diretto.
- 12 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo è quella indicata all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per i vari tipi di insediamento ivi contemplati. Per quanto concerne le attrezzature ricettive alberghiere si fissa uno standard minimo per aree e attrezzature pubbliche pari a mq. 20 ogni 3 posti letto e/o posti a sedere.
- 13 Ove negli articoli che seguono si fa riferimento "alla data di adozione del P.R.G." o "alla data di adozione delle presenti norme" si intende la data di adozione definitiva della variante al P.R.G. vigente di cui le presenti norme costituiscono elemento integrante.
- 14 In sede di attuazione del P.R.G. dovrà essere assicurato il rispetto della normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio dei titoli abilitativi, l'Autorità comunale accerta che sia garantita l'osservanza delle norme vigenti in materia.

## **ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)**

- 1 Il rilascio dell'atto di assenso all'edificazione è subordinato alla previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo:
  - a) nei casi di cui al secondo comma del precedente articolo;
  - b) negli ulteriori casi in cui l'Amministrazione Comunale ritenga necessario l'inquadramento dell'intervento oggetto dell'istanza in un progetto a carattere territoriale procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma dell'art. 32, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, le indicazioni di dettaglio suddette hanno valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potranno essere modificate, nel rispetto delle quantità delle aree per servizi, dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N. di A., per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate dallo strumento urbanistico esecutivo stesso; le modifiche dovranno comunque garantire per le aree pubbliche una agevole e immediata fruibilità ed una razionale interconnessione con la viabilità e le altre aree a servizi esterne.
- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso quanto previsto alla lettera c, 6° comma, art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.  
Ove il P.R.G. prevede il ricorso a S.U.E. estesi ad una determinata zona urbanistica, il S.U.E. può essere attuato anche per singole porzioni dell'area interessata, semprechè, in tal caso, l'area oggetto di S.U.E. sia, rispetto all'intera ed al proprio contesto, autonomamente funzionale al fine di garantire la massima organicità di intervento nonché un'equa e razionale distribuzione delle aree pubbliche ove previste; a tal fine il S.U.E. dovrà essere integrato con una soluzione progettuale estesa a tutta l'area di P.R.G.
- 4 Gli strumenti urbanistici attuativi approvati in esecuzione del P.R.G. allora vigente, in corso di realizzazione alla data di adozione del presente piano, restano confermati. Salvo diversa specifica prescrizione restano confermati i parametri e le quantità approvati senza pregiudizio della possibilità di apportare modifiche intese a garantire una migliore organizzazione degli immobili interessati.

## **ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.**

- 1 Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altri titoli abilitativi ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G.
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo e all'interno dello stesso.
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica negli ambiti normativi di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio dei titoli abilitativi e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di permesso di costruire e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di titoli abilitativi di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.
- 9 L'istanza diretta ad ottenere l'autorizzazione ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente la data del deposito dell'istanza stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi conservativi assentiti e richiesti.

## **ART. 6 - INTERVENTO DIRETTO.**

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti a titolo abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti ad atto abilitativo:
  - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
  - b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
  - c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi.
- 3 Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 16, 2° comma del D.P.R. 06/06/2001, n. 380. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione ed i costi previsti.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.
- 5 Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 6 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.
- 7 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'agibilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del richiedente di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto dell'atto abilitativo o la cui urbanizzazione è oggetto di progetti già approvati ed in

via di realizzazione. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

- 8 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
  - a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
  - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
  - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76.
  
- 9 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto dell'atto abilitativo deve avere accesso diretto al sistema viario ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.

## **ART. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI**

- 1 I parametri urbanistici ed edilizi utilizzati dal P.R.G. sono definiti dal R.E. cui si fa rimando con le ulteriori definizioni riportate ai successivi commi.
- 2 Capacità insediativa teorica:  
è data, nelle aree destinate a residenza, dal rapporto 1 abitante per 90 metri cubi di volume; nelle aree produttive, dal rapporto 1 addetto per 200 metri quadrati di superficie utile lorda destinata alla produzione, agli uffici e ai servizi complementari.
- 3 Parete finestrata:  
si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestate, da cui è possibile l'affaccio.  
Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,50.
- 4 Adegamenti igienico-funzionali:  
ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico-funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni abitative non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli di fruibilità in senso lato delle unità immobiliari.

## **ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI**

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

### 2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Essi comprendono:

#### FINITURE ESTERNE;

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

#### ELEMENTI STRUTTURALI;

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

#### FINITURE INTERNE;

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

#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

#### IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego di materiali origi-

nari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.).

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, fatto comunque salvo quanto prescritto in R. E.

### 3 B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.).

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

Essi comprendono:

#### FINITURE ESTERNE;

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

#### ELEMENTI STRUTTURALI;

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

#### MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

#### TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

#### FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.



#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

#### IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

### 4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

#### 4.1. C1) RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

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 (R.C.)

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 anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare, è ammesso:

#### FINITURE ESTERNE;

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

#### ELEMENTI STRUTTURALI;

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

costruzione degli stessi, limitatamente alle 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 e di quelle relative alla sopraelevazione della copertura esclusivamente per documentati motivi statici (realizzazione di cordolo) e comunque fino ad un massimo di cm. 30.

Tale sopraelevazione è ammessa per risolvere documentati problemi di consolidamento della copertura esistente; non potrà comunque produrre alterazioni alla tipologia originaria della copertura. Non può essere ammessa in presenza di facciate che presentino elementi figurativi o decorativi di pregio che possano risultare compromessi dalla sopraelevazione stessa.

E' altresì ammesso il recupero per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., semprechè chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

#### 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 anche su piani diversi purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con riguardo per le parti comuni e le parti strutturali di pregio architettonico.

#### FINITURE INTERNE;

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

l'impoverimento dell'apparato decorativo.

#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

#### IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

### 5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

#### 5.1. D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O DI TIPO A (R.I.)

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 verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.

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

##### MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

##### TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

E' ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modificano la sagoma; sopraelevare la quota di gronda e di colmo per un massimo di cm. 50 per documentate esigenze di carattere igienico-funzionale.

E' altresì ammesso il recupero per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi, coperte e chiuse su almeno tre lati.

## 5.2. D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE O DI TIPO B (R.T.)

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 il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Congiuntamente a tale tipo di intervento possono essere consentiti oltreché quanto previsto nella ristrutturazione edilizia interna, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo, le integrazioni e gli ampliamenti intesi al miglioramento ed alla razionalizzazione delle condizioni igienico-funzionali degli edifici. E' pure ammessa la sopraelevazione delle quote di gronda e di colmo delle coperture comunque contenuta in cm. 70.

Gli ampliamenti devono rispettare le tipologie ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste al successivo comma 7.

## 5.3. D3) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.)

E' l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustificano la conservazione, e dei quali è ammessa la ricostruzione nel rispetto delle esigenze ambientali.

Il volume non potrà essere superiore a quello preesistente; l'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella esistente; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli pre-

sistenti, fatta salva la costruzione in aderenza ove possibile, ed ogni diversa indicazione delle tabelle di zona o gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammessi topograficamente o normativamente nei singoli ambiti.

Nel caso in cui si aumentino altezze o si modifichino distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 8.

L'intervento di cui alla presente norma può essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di cui al comma precedente, nel solo caso in cui venga documentato - mediante relazione di tecnico competente, asseverata avanti all'autorità giudiziaria - l'imprevedibilità del crollo stesso.

#### 5.4. D4) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### 6 E) EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso ogni mutamento della destinazione d'uso.

#### 7 F) AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE.

Sono gli interventi volti ad aumentare il volume di edifici esistenti mediante estensione in senso orizzontale del fabbricato oppure mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Tali interventi, fatta salva la sopraelevazione nei limiti ammessi dai precedenti commi, nonché il recupero di porzioni aperte di edifici esistenti di cui ai commi 4.2. e 5.1. precedenti, per i quali non occorrono verifiche di alcun tipo, sono regolati dai disposti dei singoli ambiti normativi.

In caso di ampliamento, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti, dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: mt. 5 salvo riduzioni mediante accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 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 o la confrontanza minima di mt. 3.

Valgono in ogni caso i distacchi esistenti quando l'ampliamento si configuri come chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma esistente.

In caso di sopraelevazione dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: esistente;

- distanza da pareti: minimo mt. 3.

Fatta salva la sopraelevazione di fabbricati in aderenza, con parete cieca, nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a m. 3,00, la sopraelevazione è consentita, comunque con parete cieca, previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a m. 3,00 dalla parete prospiciente. La sopraelevazione con parete finestrata è ammessa nel caso di distanza della stessa dal confine di almeno mt. 5; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

La sopraelevazione di un edificio prospettante un'area sulla quale non esistono costruzioni se non a distanza pari o superiore a 10 m. dall'edificio stesso oppure pur esistendo un edificio questi ha un'altezza inferiore alla sopraelevazione in progetto, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui si sopraelevi con parete finestrata è prescritto assenso del proprietario confinante quando la distanza dal confine sia inferiore alla metà dell'altezza prevista o inferiore a 5 mt. dal confine;
- nel caso in cui si sopraelevi con parete cieca potrà essere realizzata nuova parete cieca, senza consenso del proprietario confinante.

Per finestrare pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 e la distanza dalla parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante, l'intervento non è comunque ammesso se non sussiste la distanza minima di mt. 3 tra pareti.

## 8 G) NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o su aree oggetto di ristrutturazione urbanistica e debbono rispettare oltre ai parametri prescritti per ogni singolo ambito normativo quanto segue:

Per le zone di nuovo impianto, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti:

- distanza da confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10, 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 o la confrontanza minima di mt. 3.

Per le altre zone, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti:

- distanza da confini: mt. 5 salvo riduzioni mediante accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 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 o la confrontanza minima di mt. 3.

Nel caso di pareti non finestrate si ammettono, in ogni caso:

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

#### 9 H) RICOSTRUZIONE DI RUDERI.

In presenza di ruderi o di edifici diroccati può essere autorizzata, salvo diversa indicazione del P.R.G., la ricostruzione di volume non superiore a quello originariamente esistente mirante a ripristinare le forme, le tipologie e la consistenza originale, con uso di materiali tradizionali locali e nel rispetto dell'art. 32 del R.E..

L'ingombro a terra deve essere chiaramente individuabile dallo stato di fatto.

La consistenza originaria in elevazione deve essere documentata mediante illustrazioni, se reperibili, oppure mediante atto di notorietà da allegare al progetto; in caso contrario la ricostruzione farà riferimento all'ingombro planimetrico esistente ed assumendo in progetto le tipologie esistenti circostanti.

Per quanto concerne distacchi da confini o altri edifici si assume quanto previsto per la demolizione con ricostruzione di cui al comma 5.3 precedente.

## **ART. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI.**

- 1 Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il territorio comunale è suddiviso in aree e ambiti normativi individuati nella cartografia e così classificati:
  - Insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili
    - R1. aree di interesse storico-ambientale;
    - R2. aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione;
    - R3. aree di completamento;
    - R4. aree di nuovo impianto.
  - Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria
    - P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento;
    - P2. aree per impianti produttivi di nuovo impianto;
    - T1. aree per impianti terziari esistenti confermati e di completamento;
    - T2. aree per impianti terziari di nuovo impianto;
    - CR. aree per complessi ricettivi all'aperto;
    - PE. aree per attività estrattiva.
  - Aree agricole
    - E. aree agricole produttive;
    - E1. aree agricole di rispetto degli abitati;
    - NR. nuclei rurali.
  - Aree per attrezzature e servizi pubblici a livello comunale (SP).
  - Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.
- 2 Le aree di cui al primo comma corrispondono alle zone di cui al D.M. 2.4.68 nr. 1444 nel seguente modo:
  - R1 = A
  - R2, NR = B
  - R3, R4 = C
  - P1, P2, T1, T2, CR, PE = D
  - E, E1 = E



## **ART. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO.**

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
  - residenze ed usi connessi quali arti, professioni e commercio;
  - artigianato non nocivo e molesto;
  - servizi pubblici e di interesse pubblico.
  
- 2 Rientrano nelle destinazioni d'uso connesse con la residenza:
  - 1 le attività commerciali di uso corrente;
  - 2 le attività commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi dei grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra;
  - 3 gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
  - 4 le attività professionali e di agenzia;
  - 5 le autorimesse e le stazioni di servizio;
  - 6 i servizi dello spettacolo del tempo libero, ricreativi e sportivi;
  - 7 gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili nonché le istituzioni e le associazioni civili e religiose.
  
- 3 Rientrano nelle destinazioni d'uso artigianali ammesse:
  - 1 l'artigianato di servizio;
  - 2 l'artigianato di produzione comportante l'esercizio di attività ritenute dall'Autorità comunale, sentita la C.E. e l'USSL locale, compatibili con l'abitazione purché non nocive e moleste;
  - 3 i servizi per l'igiene e la pulizia.
  
- 4 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché agli interventi diretti devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso dell'Autorità comunale, se non nei casi previsti dalle presenti norme.
  
- 5 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà dell'Autorità comunale di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (certificato di agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.
  
- 6 Per modifica della destinazione d'uso si intende, ai fini della presente norma, fatto

salvo quanto altro previsto dalle leggi vigenti, la devoluzione dell'unità immobiliare ad un utilizzo diverso da quelli ammessi - per l'area interessata - dal Piano Regolatore Generale o dalle prescrizioni di uno strumento urbanistico attuativo, del Piano medesimo, o dal contenuto di una convenzione intercorsa col Comune, o da altro specifico atto vincolante l'uso dell'unità medesima, o dalle indicazioni progettuali di cui al precedente 4' comma.

## **ART. 11 - R1 - AREE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi del 1° comma, punto 1), art. 24 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. che si intende richiamato per quanto disposto al comma 8°, art. 40 ed al comma 6°, art. 41 bis, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 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 consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente.
- 4 Negli edifici esistenti dell'area R1.1 del Capoluogo sono consentiti - intervento diretto - gli interventi topograficamente indicati dalle tavole di P.R.G.. Per gli edifici esistenti nell'area R1.2 di Prea, non essendo individuati topograficamente gli interventi consentiti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia interna di tipo A, salvo quanto prescritto al successivo 14° comma.
- 5 Sono altresì sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 6 E' inoltre sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'Autorità comunale, l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 8 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato come ammesso nelle tavole del P.R.G., fatto salvo quanto previsto al comma 14 successivo.
- 7 Per gli edifici accessori per i quali le tavole di progetto non indicano topograficamente l'intervento edilizio ammesso, sono consentiti interventi finalizzati alla loro conservazione ed al loro adeguamento funzionale purché indirizzati alla riqualificazione dei manufatti medesimi sotto il profilo architettonico- ambientale.
- 8 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambien-

tali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche.

- 9 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., nonché per eventuali autorimesse totalmente interrato, anche private, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti o previste; nel caso di intervento su immobili vincolati ai sensi del D. Leg.vo 42/04 o comunque sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici le relative specifiche prescrizioni si intendono prevalenti sulle norme di cui al presente comma. Alle stesse condizioni, al servizio di fabbricati esistenti possono essere realizzate autorimesse anche fuori terra nel rispetto di quanto segue:
- deve essere dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative;
  - l'autorimesse dovrà risultare pertinenziale e di dimensioni non superiori a quanto previsto dall'art.2, comma 2, L 122/89
  - l'autorimesse dovrà avere altezza in gronda non superiore a m 2,50, ed essere dotata di doppia falda. Per ogni singolo caso potrà essere valutata la possibilità di realizzare coperture a falda unica, qualora siano riscontrate problematiche di raccolta e scarico delle acque meteoriche.

Le costruzioni dovranno garantire per tipologia e materiali impiegati la massima integrazione nel tessuto edilizio esistente.

- 10 E' sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 11 Negli edifici di interesse storico od artistico, compresi negli elenchi di cui al D. Leg.vo 42/04 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo previsti nelle tavole di progetto e comunque conformi al parere degli organismi competenti.
- Conformemente a quanto disposto al precedente comma 1, sono soggetti al parere della Commissione regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s. m. ed i. i piani particolareggiati ed i piani di recupero formati nelle zone di cui al presente articolo. Sono altresì soggetti al parere della Commissione richiamata, gli interventi sugli edifici assoggettati topograficamente dal P.R.G. a "risanamento conservativo".
- 12 Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al presente articolo devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico ed ambientale degli stessi; contestualmente, deve essere attuata la riqualificazione delle aree di loro pertinenza.
- In sede di intervento, particolarmente per gli edifici per i quali si ammette la ristrutturazione edilizia totale, è obbligatorio provvedere all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale, dei ma-

nufatti 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.

13 Interventi e prescrizioni particolari.

In sede di intervento edilizio sono ammessi la sopraelevazione di cui ai commi 4.2, 5.1 e 5.2 del precedente art. 8, nonché piccoli ampliamenti per documentate esigenze igienico-funzionali, contenute nel 20% del volume esistente; 25 mq. sono comunque consentiti. Valgono comunque le seguenti prescrizioni: la sopraelevazione è ammessa solo nel caso in cui l'edificio non presenti elementi figurativi e decorativi che potrebbero risultare compromessi.

14 Edifici soggetti a norme speciali.

Per gli edifici del capoluogo individuati sulla tavola di progetto n. 1.1 con apposita numerazione sono consentiti i seguenti interventi:

Edificio nr. 1: è consentito il rifacimento delle strutture orizzontali e della copertura con sopraelevazione per ottenere un'altezza di interpiano di almeno mt. 2,70.

Edificio nr. 2: è consentito il rifacimento delle strutture orizzontali e della copertura con sopraelevazione per ottenere altezze di interpiano di almeno mt. 2,70.

Il consolidamento dei muri perimetrali è consentito anche con il loro totale rifacimento senza alterare gli interassi delle aperture esterne e le inclinazioni di "scarpa" al piano terreno.

Edificio nr. 3: è consentito il rifacimento della copertura e delle strutture orizzontali con sopraelevazione per consentire altezze d'interpiano di almeno mt. 2,70 per 2 piani fuori terra.

Edificio nr. 4: è consentito il rifacimento della copertura e delle strutture orizzontali con sopraelevazione per consentire altezze d'interpiano di almeno mt. 2,70.

Edificio nr. 5: è consentito il rifacimento della copertura e delle strutture orizzontali con sopraelevazione per consentire altezze d'interpiano di almeno mt. 2,70.

In caso di totale demolizione resa necessaria dalla scarsa consistenza delle strutture verticali dovrà essere mantenuta, nella ricostruzione, la tipologia compositiva del prospetto su via Alpi e lo schema strutturale e architettonico del portico che da accesso al cortile interno.

Edificio nr. 6: è consentito il rifacimento della copertura e delle strutture orizzontali con sopraelevazione delle quote di gronda e di colmo contenuta in cm 140 mantenendo l'attuale pendenza delle falde.

Per l'edificio in località Prea appositamente individuato sulla tavola di progetto n. 3 è consentito l'ampliamento volumetrico fino a 900 mc. Tale ampliamento, finalizzato al potenziamento dell'attività artigianale insediata e per attività di ristorazione, dovrà interessare i terreni retrostanti l'edificio esistente ed osservare un distacco minimo dal rio Frassine di m 10,00.

In sede di intervento dovrà essere posta particolare attenzione ai materiali costruttivi e alla tipologia edilizia che dovranno armonizzarsi con l'ambiente circostante; si dovrà, inoltre, provvedere all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale, dei manufatti, nonché degli elementi di finitura in contrasto con i caratteri dell'edificio.

- 15 Gli edifici per i quali si segnala sulle tavole di progetto la presenza di loggiati da conservare dovranno essere oggetto di un attento intervento di recupero finalizzato alla conservazione e valorizzazione della facciata nel suo complesso ed in particolare dell'elemento tipologico segnalato.

In ogni caso è prescritta, anche per edifici non segnalati, la conservazione di elementi strutturali e decorativi di facciata quali cornicioni, lesene, decorazioni pittoriche etc..

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

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacità insediativa è ritenuta esaurita dal P.R.G.
- 2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante intervento diretto:
  - a) manutenzione straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia di tipo A e B, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti.

Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti:

    - la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
    - gli ampliamenti e le sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 30%;
    - gli adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici.
  - d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari o plurifamiliari; in sede di demolizione con ricostruzione, al fine di conseguire una migliore condizione di intervento, potrà essere prevista anche una lieve traslazione del volume originario; per lieve traslazione si intende uno spostamento che comunque verifichi contatto tra la vecchia e la nuova sagoma a terra del fabbricato.

Per gli interventi di sopraelevazione e demolizione con ricostruzione é comunque prescritto il rispetto dell'altezza massima pari a ml. 10,50.

- 4 Sono inoltre ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione, anche non in situ, e di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso alla intera superficie di area determinata, caso per caso in sede di P.P.A., o

con specifica deliberazione consiliare motivata;

b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e, l'altezza massima di m. 10,50, fatti salvi gli ampliamenti previsti nella precedente lettera c), 3° comma.

- 5 E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati fuori terra per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%. Le strutture dovranno avere copertura a due falde con altezza massima alla gronda di mt. 2,50 e pendenza congrua con quelle dell'architettura locale e secondo quanto imposto nel R.E.. Per determinate situazioni, da valutarsi nel singolo caso e prevalentemente per risolvere problematiche connesse alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere concessa la possibilità di realizzare coperture a falda unica. Viene in ogni caso richiesto di porre particolare attenzione e cura architettonica, sia in sede progettuale che realizzativa, al fine di conseguire un prodotto edilizio di qualità capace di integrarsi in modo corretto nel contesto territoriale con particolare riguardo alla tradizione costruttiva locale (tipologia, forme, proporzioni, materiali, etc...).
- 6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva, produttiva agricola e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente, con un limite massimo di 200 mq, e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%.  
Gli ampliamenti in questione sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.



## **ART. 13 - R3 - R4 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO**

- 1 Le aree R3 - di completamento sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.  
Le aree R4 - di nuovo impianto sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 10.
- 3 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. quando ivi previsto.
- 4 L'area per servizi pubblici prevista nella zona R 3.5 di Lurisia dalle tabelle di zona si intende vincolante sia come quantità sia come localizzazione cartograficamente individuata.  
La convenzione del S.U.E. cui è demandata l'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovrà prevederne la dismissione all'Amministrazione Comunale in forma gratuita dell'intera superficie per servizi.
- 5 Per le aree appresso indicate, situate in fregio a viabilità provinciale, il numero degli accessi e le loro caratteristiche dovranno essere definite con l'Amministrazione competente, tenendo comunque conto di quanto rispettivamente previsto:
  - capoluogo:
    - R3.1, R3.6, R3.7, R3.14, R4.4: un solo accesso da strada provinciale;
    - R4.1, R4.2: massimo due accessi da strada provinciale;
  - Lurisia:
    - R4.1: un solo accesso da strada provinciale.
- 5 In sede di progettazione è richiesta, per l'area R3.7 del Capoluogo, particolare attenzione nella dislocazione dei fabbricati e della progettazione delle aree verdi al fine di realizzare idonee quinte arboree quali zone filtro / barriera atte a mitigare gli impatti derivanti dalla vicinanza con la zona produttiva P1.1. Si ricorda ancora la necessità di redigere la documentazione di clima acustico ai sensi della L.R. 52/2000.

## **ART. 14 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA O TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO.**

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:
  - a produzione ed immagazzinaggio connessi ad attività industriali e/o artigianali; commercio con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centri commerciali e simili;
  - b uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;
  - c servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;
  - d abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 180 di S.U.L. per ogni unità produttiva e comunque non superiore ad 1/3 della S.U.L. produttiva.
  
- 2 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione terziaria sono i seguenti:
  - a commercio ingrosso e dettaglio;
  - b esercizi per somministrazione di alimenti e bevande;
  - c servizi pubblici e privati, strutture per lo spettacolo, il tempo libero, congressi e simili;
  - d strutture ricettive alberghiere, paralberghiere, case di cura, riposo e simili con eventuali annessi esercizi per somministrazione di alimenti e bevande;
  - e strutture per il tempo libero e lo sport;
  - f residenza necessaria per proprietario o custode nel rispetto degli indici di utilizzazione fissati o in loro assenza in misura non superiore ad un alloggio per ogni unità prevista con S.U.L. massima non superiore a mq. 180 di alloggio.
  
- 3 L'eventuale precisazione ed articolazione delle destinazioni ammesse nelle singole aree di P.R.G. è definita nelle relative tabelle di zona: tali indicazioni rivestono valore prescrittivo.
  
- 4 Si richiamano i disposti di cui all'art. 21, 1° comma, punti 2 e 3, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. in ordine alla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico. Lo standard per le strutture ricettive, di somministrazione alimenti e bevande e assimilabili è fissato in 1 posto auto, pari a 25 mq., ogni 3 posti letto o posto a sedere.

## **ART. 15 - P1 - T1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da impianti produttivi e terziari confermati dal piano nella loro ubicazione e le aree di completamento.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.  
Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona. Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 3 Nell'area P1.1 del capoluogo sul lato ovest verso via Alpi e la strada provinciale per Prea il P.R.G. indica topograficamente due arretramenti: impianti e strutture a destinazione produttiva dovranno rispettare quello maggiore; altre strutture, quali uffici, casa custode etc., dovranno rispettare quello più ridotto; sul lato est verso il torrente Ellero, le nuove strutture potranno essere addossate al muro di recinzione posto a confine con lo spazio pubblico costeggiante la nuova previsione viaria, fatto comunque salvo un distacco minimo di m 5 tra le nuove costruzioni e la strada prevista.  
La porzione posta tra via Alpi e la strada provinciale per Prea è destinata alla realizzazione di strutture edilizie con tipologie abitative da destinare ad uffici ed attività amministrative; sono escluse strutture produttive.  
La porzione catastalmente individuata al Fg. 27 – mapp. 72 dovrà essere utilizzata esclusivamente quale area di manovra e zona di carico e scarico merci.  
Nella porzione meridionale, oltre via Alpi, posta in fregio alla strada provinciale per Prea, si dovrà rispettare un arretramento dalla viabilità provinciale stessa, pari a m 10.
- 4 Nell'area T1.1 del capoluogo si ammettono, per le destinazioni previste nella tabella di zona (esercizi per somministrazione di alimenti e bevande e residenza per il proprietario o custode), ampliamenti di S.U.L. non superiori a 300 mq. Potranno altresì essere realizzate strutture, fisse o mobili, con funzione di copertura e riparo per le aree a gioco o attrezzate per pic-nic, nel rispetto del rapporto di copertura riportato

in tabella di zona.

Sono esclusi nuovi piani interrati o seminterrati.

- 5 Nell'area T1.2 del capoluogo nella porzione individuata in classe IIIa sono comunque ammesse sistemazioni a raso, senza strutture in elevazione, per impianti di gioco e sport. Gli interventi previsti dal P.R.G. dovranno essere localizzati sulla restante area ricadente in classe II.
- 6 Per l'area T2.1 del capoluogo situata in fregio alla viabilità provinciale si ammette un solo accesso da concordarsi con l'Amministrazione competente.
- 7 Area P1.9 del capoluogo: la porzione ricadente in classe IIIb non è comunque edificabile e potrà essere utilizzata esclusivamente per stoccaggio e deposito di materiali inerenti all'attività esistente.  
Per il capannone esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, confermandosi la destinazione produttiva ed escludendosi eventuali modifiche di destinazioni d'uso per altre attività.
- 8 Area T1.1 di Norea: la porzione compresa fra il confine stradale e l'arretramento prescritto (m 10,00) dovrà essere sistemata a parcheggio ed assoggettata ad uso pubblico.
- 9 Sull'area P1.10 si richiamano le destinazioni d'uso ammesse specificate nella relativa tabella di zona.

## **ART. 16 - P2 - T2 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARIO-COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. per nuovi insediamenti produttivi (P2) o terziario-commerciali (T2).
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona mediante S.U.E. preventivo.  
Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 3 Nella zona T2.1 di Lurisia, la destinazione commerciale è ammessa quale possibilità integrativa delle altre destinazioni attivabili in zona e deve essere limitata a generi di largo e generale consumo o per supportare la valorizzazione di prodotti tipici locali, escludendosi comunque esercizi quali supermercati, ipermercati o simili.  
Nella stessa zona T2.1, di cui al presente comma, sono da localizzare le aree per parcheggio connesse all'attuazione della zona T2.2. Tali parcheggi sono da intendersi, in ogni caso, aggiuntivi rispetto ai fabbisogni emergenti dagli interventi strutturali ammessi nella zona T2.1 stessa.
- 4 Nella zona T2.2 di Lurisia è prevista la realizzazione del nuovo complesso ricettivo-termale che funzionalmente costituisce il completamento dello stabilimento termale esistente nella prossima zona T1.10.  
Le destinazioni specifiche ammesse, che costituiscono precisazione con valore prescrittivo rispetto agli usi previsti nel precedente art. 14, 2° comma, sono:
  - a) strutture alberghiere, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere come definiti dalla L. 217/83;
  - b) strutture, impianti e servizi collegati all'attività turistico-termale.La S.U.L. complessivamente ammessa, pari a 8.100 mq., è attribuita nella misura massima di 4.300 mq. per gli usi di cui alla precedente lettera a), e nella misura minima di 3.800 mq. agli usi di cui alla precedente lettera b).  
L'edificazione ammessa, soggetta a S.U.E., dovrà essere realizzata mediante un organismo unitario sotto il profilo della tipologia e dei materiali impiegati e articolato al fine di conseguire il migliore adattamento alla morfologia del sito. La progettazione dovrà garantire il conseguimento di un prodotto edilizio altamente qualificato ed assicurare, mediante opportuni accorgimenti, la minimizzazione degli eventuali impatti visivo-ambientali derivanti dalla realizzazione dei fabbricati e di tutti i ma-

nufatti accessori.

In particolare, dovrà essere studiata una soluzione di slittamento a gradoni dei vari piani dei fabbricati per ridurre l'impatto visivo dell'altezza massima ammessa.

Il soddisfacimento delle aree per servizi dovrà essere assicurato mediante:

- la sistemazione delle aree a verde naturale previste nella zona di intervento;
- la realizzazione delle aree a parcheggio, calcolate sulla base dello standard fissato dal P.R.G., nella zona T2.1.

Le aree per servizi precedentemente richiamate dovranno essere cedute all'Amministrazione o assoggettate ad uso pubblico.

Il rispetto della dotazione delle aree a parcheggio privato dovrà essere soddisfatto nella medesima area di intervento T2.2.

L'accessibilità alla struttura ricettivo-turistico-termale in progetto dovrà essere assicurata mediante la idonea sistemazione della strada esistente che dovrà essere riservata a viabilità di servizio e mediante la costruzione di un idoneo impianto meccanico di trasporto (funicolare o simili); tali infrastrutture dovranno essere inserite nel S.U.E. cui è subordinata l'attuazione della zona di cui si tratta. Gli oneri relativi all'accessibilità sono a completo carico della società proponente l'intervento.

Il disegno di dettaglio riportato sulle planimetrie di P.R.G. è indicativo e potrà essere modificato in sede attuativa, nel rispetto comunque dei parametri urbanistico-edilizi e delle particolari prescrizioni di cui al presente comma.

L'edificazione prevista dovrà comunque ricadere nella porzione di territorio a moderata pericolosità geomorfologica individuata come Classe II nell'estratto della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica di cui all'elaborato Relazione geologico-tecnica.

Si richiamano le prescrizioni, le limitazioni e le cautele contenute nella citata Relazione geologico-tecnica, con particolare attenzione alla sicurezza dei versanti, soprattutto nella porzione compresa tra l'area T2.2 ed il fondovalle attraversata dalla funicolare in progetto, anche mediante la conservazione ed il miglioramento della copertura boschiva ivi esistente.

- 5 Nella zona T2.1 l'edificazione prevista dovrà garantire la realizzazione di una porzione di tessuto urbano di elevata qualità edilizia ed ambientale utilizzando materiali costruttivi locali pur all'interno di tipologie e disegno contemporanei e ricercando la migliore integrazione nel contesto anche adottando le necessarie misure mitigative degli impatti derivanti dall'intervento. A integrazione dei parametri indicati nella tabella di zona, valgono le seguenti prescrizioni:
- la S.U.L. derivante dall'aggiornamento previsto dalla presente variante parziale nr.12, paria mq. 5.250, è assegnata esclusivamente alla destinazione alberghiera di cui alla L.R. 14/95;
  - il complesso edilizio previsto dovrà articolarsi in più edifici (almeno due) corrispondenti alle tipologie di attività turistico-ricettive previste. I vari edifici potranno eventualmente essere collegati mediante percorsi pedonali coperti per garantire adeguate funzionalità all'insieme;

- il quarto piano previsto in tabella di zona potrà interessare solo parzialmente i fabbricati previsti e comunque non oltre il 40% della sagoma chiusa del piano sottostante di ciascun edificio;
- le aree per servizi previste in tabella di zona dovranno essere localizzate prevalentemente sul fronte della S.P. per Prea. In sede di convenzione dovrà prevedersi che la manutenzione di dette aree, ancorché cedute al comune, sarà riservata ai proponenti il P.E.C. o loro futuri aventi causa;
- ai sensi dell'art.3 precedente il P.E.C. dovrà quantificare le aree per servizi (20mq. ogni 3 posti letto da riservare a verde e parcheggio) e prevedere la monetizzazione di quanto non previsto in cessione. La quantità da cedere non potrà in ogni caso essere inferiore a quanto previsto in tabella di zona.

## **ART. 17 - PE - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA**

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalità di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.
- 2 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attività estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia, l'amministrazione e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa e comunque in misura non eccedente il rapporto di copertura del 5% della superficie della zona.



## **ART. 18 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.**

- 1 Nelle aree produttive agricole produttive (E) gli interventi hanno prioritariamente ad 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) ove funzionali ad aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
    - a1. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti e delle attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura;
    - a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;
    - a3. interventi di nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, e simili.

Negli 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% ai sensi del 14° c. dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti 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, ove non rivestono interesse architettonico, oppure destinati ad attività agrituristica, oppure, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola;
- b) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzii i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

### 3 Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale.

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 valori:

- 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 (come tale qualificata ai sensi dell'art. 2135 del Cod. Civ.) siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU).

E' consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di giornate lavorative annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita la realizzazione di un volume superiore, senza comunque eccedere 1.500 mc., proporzionale alle giornate lavorative annue superiori a 300.

L'abitazione rurale dovrà essere localizzata in contiguità al centro aziendale in modo da realizzare unitarietà funzionale con i fabbricati accessori esistenti o previsti.

Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8, comma 8° dovrà rispettarsi:

- distanza minima da stalle e ricoveri animali: mt. 10.
- altezza massima: mt. 8,50.
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente.

Negli interventi su edifici esistenti o nel caso in cui la stalla sia destinata ad ospitare non più di 10 capi di bestiame, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 8 precedente, sono ammesse deroghe dalle distanze da stalle e ricoveri animali di cui al precedente capoverso su parere del Servizio di Igiene pubblica dell'USSL.

Per il calcolo della cubatura per l'abitazione rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza massima dal centro aziendale di km. 10.

### 4 Condizioni per l'edificazione di fabbricati per il ricovero animali a carattere aziendale.

Nuove costruzioni od ampliamenti di impianti per l'allevamento e il ricovero di animali a carattere aziendale sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) che l'azienda disponga per lo spandimento dei liquami almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;

b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/3.

Modalità di asservimento dei terreni e spandimento a fini agronomici sono definiti nei regolamenti comunali.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti per allevamento e ricovero di animali, dovranno inoltre rispettare:

- distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 30; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti;
- distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 5 o aderenza;
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente;
- distanza dalle aree a destinazione residenziale del capoluogo e di Lurisia: mt. **100.200**;
- distanza dalle aree **T e CR residenziali differenti dal precedente punto e quelle ad altra destinazione (es.: T, P, NR, ...)** anche sparse: mt. **50.100**;
- **altezza: mt. 8,50.**

In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono ammessi ampliamenti delle stalle esistenti alla data di adozione del P.R.G. a distanze inferiori a quelle prescritte, ove gli ampliamenti stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto; l'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 40% della S.U.L. esistente.

Gli allevamenti di cui al presente comma conservano la loro collocazione nell'ambito della classificazione di allevamento aziendale anche quando, per ragioni di efficienza tecnica od economica derivante dai cicli produttivi e pertanto temporaneamente, si discostino, in misura comunque non superiore al 20%, dai limiti di cui al primo capoverso, lettere a) e b).

## 5 Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione è accertata - in sede di rilascio dell'atto di assenso dall'Autorità comunale, sentita la C.E., tenuto conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni altro utile elemento.

La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8 precedente quanto segue:

- distanza minima da altri fabbricati di servizio, comprese stalle e ricoveri animali: mt. 5 o aderenza;
- rapporto di copertura complessivo sul lotto o sui lotti contigui: 1/3.

I silos a trincea o a cielo aperto non sono da computarsi ai fini del rapporto di copertura e debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti, e mt. 5 da strade pubbliche o di uso pubblico.

#### 6 Allevamenti intensivi.

Sono considerati intensivi gli allevamenti di animali che, ferma restando la qualifica di attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, eccedono, fatto salvo l'ultimo capoverso del comma 4 precedente, i limiti fissati per gli allevamenti di carattere aziendale.

Non è ammessa su tutto il territorio comunale la realizzazione di allevamenti intensivi di nuovo impianto.

Per gli allevamenti intensivi esistenti sono ammessi interventi di adeguamento ed ammodernamento igienico- funzionale e tecnologico ed ampliamenti, ove gli stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto, nella misura massima del 10% della S.U.L. esistente.

#### 7 I permessi di costruire per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Gli altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2' capoverso del 3' comma precedente, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono ed in particolare dall'art. 24 in quanto applicabile. Si richiama il comma 7 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

#### 8 Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole.

E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti vincolati ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. nell'ambito di quanto ammesso al successivo art. 24 comma 1, lettera c, previo premesso di costruire oneroso:

- a) nei casi di morte o invalidità del richiedente;

- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi è accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione e obbligo di richiedere il permesso di costruire oneroso la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del richiedente e/o dei suoi eredi o familiari; in tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 24, comma 1, lettere a) e c).

- 9 Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è comunque ammesso:

- a) la costruzione di piccoli fabbricati accessori al servizio dei fondi che ne siano sprovvisti, nel rispetto di:

- . superficie minima in proprietà: mq 5.000, al di sotto dei 1000 m s.l.m.  
mq 10.000, superiormente ai 1000 m s.l.m.;
- . superficie coperta non superiore a mq. 25;
- . altezza massima non superiore a mt. 2,50 alla gronda;
- . numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive.

Si ammette la costruzione di un unico fabbricato per ogni singola proprietà ed esclusivamente nel caso in cui questa sia sprovvista di qualsiasi tipo di fabbricato. Detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opere finite compatibile con l'ambiente circostante.

- b) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi né inquinanti; in tal caso l'autorizzazione è rilasciata previo parere vincolante dell'U.S.S.L. su aree la cui idoneità sotto il profilo idrogeologico è documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica.
- c) la realizzazione degli interventi richiamati all'art. 24 successivo.
- d) la costruzione di autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici esistenti a norma dell'art. 25 seguente.
- e) la realizzazione di opere ed impianti per la produzione di energia elettrica nel rispetto della normativa di settore vigente e sempreché siano messi in atto specifici accorgimenti per la riduzione dell'impatto ambientale.

- 10 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui alla L.R. 17.08.89 nr. 50.

## **ART. 19 - E1 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO.**

- 1 Le aree agricole di rispetto, individuate come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane o per garantire adeguate funzioni di rispetto / salvaguardia di elementi di interesse storico – culturale o di aree di interesse paesaggistico - ambientale.
- 2 Dette aree sono utilizzabili ai fini del vincolo e del trasferimento della cubatura per l'edificabilità delle aziende agricole; in esse eccetto gli interventi ammessi sugli edifici esistenti a norma del successivo art. 24 non sono ammesse nuove costruzioni.

## **ART. 20 - NR - ANNUCLEAMENTI RURALI**

- 1 Comprendono le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare; tali aree sono considerate zona agricola anche ai fini di cui all'art. 9, L. 10/77 per interventi realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale e zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78.
- 2 In essi oltre a quanto previsto sulle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - residenza;
  - commercio al minuto per beni di prima necessità;
  - esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
  - artigianato comportante l'esercizio di attività ritenute dal Sindaco, sentita la C.I.E. e l'U.S.S.L. locale, compatibili in quanto non nocive e moleste.
- 3 Gli interventi edilizi ammessi per i fabbricati esistenti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B.
- 4 Gli Annucleamenti Rurali contraddistinti topograficamente con \* sono classificati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i..

## **ART. 21 - SP - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI**

- 1 La previsione di tali aree è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 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 4° c., art. 1 L. 1/78 e del 4° c. art. 47, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere b), c), d), f), g), s), t), v), della legge reg. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.  
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore; su di esse si applica il vigente codice civile.  
Gli impianti per produzione, trasformazione e trasporto di energia elettrica possono essere realizzati su aree non specificamente a ciò destinate; si richiamano inoltre le disposizioni del comma 13, art. 27 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.  
Per le attrezzature e gli impianti di teleradiocomunicazione si richiamano le norme di cui alla L.R. 6/89 e successive disposizioni regionali.
- 4 Le aree topograficamente individuate con apposito simbolo grafico, a monte della borgata Rastello e nei pressi della borgata Prea, sono destinate alla realizzazione di centraline idroelettriche da realizzarsi in conformità alla D.G.R. 27-42600 del 23.01.1995 "Regolamento per il rilascio ed il rinnovo delle concessioni di derivazione da corsi d'acqua. Applicazione dei principi di corretto e razionale uso dell'acqua".  
All'interno di ogni area, gli interventi ammessi consistono, oltre alle opere di presa, nella nuova costruzione, mediante intervento diretto, del fabbricato destinato ad ospitare l'impianto di produzione e trasformazione dell'energia elettrica nonché gli accessori indispensabili. La S.U.L. totale ammessa è quella strettamente necessaria all'installazione degli impianti; dovrà essere realizzato un solo piano fuori terra di altezza massima alla gronda pari a ml 4,50.
- 5 Le aree topograficamente individuate e destinate a parco urbano sono finalizzate a garantire un servizio pubblico in relazione alla connotazione turistica della zona e quindi in relazione alla presenza delle utenze saltuarie che si registrano. In esse sono ammesse opere ed interventi per la fruizione dei luoghi, quali percorsi guidati, aree per sosta e svago, attrezzature per il gioco e lo sport. Si escludono comunque im-



pianti ed attrezzature per la ricettività e la permanenza di popolazione residente o turistica.

- 6 Le aree topograficamente individuate con il simbolo "elementi di arredo urbano" sono finalizzate alla realizzazione di manufatti, quali fontane, monumenti od altro, di connotazione delle risorse turistiche locali e di conseguente richiamo turistico.
- 7 Il P.R.G. individua due aree per la realizzazione di un osservatorio astronomico. La scelta dell'area, da definirsi in accordo con gli istituti e le associazioni scientifiche, attraverso il cui concorso sarà realizzata l'opera, comporterà una variante al P.R.G. per individuare la nuova destinazione dell'area non utilizzata.  
In sede di attuazione delle previsioni di P.R.G. è consentita, oltre alla costruzione dell'impianto strettamente funzionale all'osservatorio astronomico, la realizzazione di servizi accessori, quali saletta riunioni, servizi per addetti e pubblico, eventuali uffici etc. contenuti comunque in un massimo di mq. 250 di S.U.L..
- 8 Sull'area topograficamente individuata in via Valle Ellero, la prevista realizzazione del centro logistico sci da fondo è soggetta alle seguenti prescrizioni:
  - S.U.L. massima: mq. 350;
  - p. f. t.: nr. 2;
  - h. max alla gronda: mt. 6,50;
  - distacchi da ciglio strada provinciale: mt. 10,00;
  - usi ammessi: uffici, deposito, locali noleggio sci, somministrazione alimenti e bevande, servizi e simili.
- 9 Sull'area topograficamente individuata in località Rastello, all'interno del piazzale adibito a parcheggio, è prevista la realizzazione di due strutture di servizio.  
A valle verrà localizzato il fabbricato al servizio degli impianti di risalita, a monte quello destinato a centro logistico per lo sci di fondo; le due strutture sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - S.U.L. massima: mq 400 per il fabbricato a valle – mq 300 per il fabbricato a monte;
  - p. f. t.: nr. 2;
  - h. max alla gronda: mt. 6,50;
  - usi ammessi: uffici-biglietteria, deposito, locali noleggio sci, locali per gli impianti di illuminazione della pista da sci, somministrazione alimenti e bevande, servizi e simili.
- 10 Le aree topograficamente individuate con apposito simbolo grafico in località Baracco ed in località Caporali sono destinate all'installazione di impianti di teleradio-comunicazioni: si richiama la L.R. 23.01.89 n. 6 e successive circolari e decreto applicativo, la L. 22.02.2001 n. 36 nonché il D. Lgs 198/02.  
Torri e tralicci relativi alle reti di televisione digitale terrestre sono ammessi unicamente in queste aree.
- 11 All'interno delle aree per servizi, ove sono previste le partenze degli impianti di risalita, si intendono ammesse le connesse strutture tecniche e logistiche richieste dagli

impianti stessi, secondo quantità e parametri riconosciuti come strettamente necessari.

- 12 Il nuovo edificio da realizzare in sostituzione dell'esistente per l'ampliamento della Casa di Riposo potrà essere leggermente traslato rispetto ai fili di fabbricazione preesistenti.

## **ART. 22 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA', IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.**

- 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 limitate 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 porzioni di area destinate alla viabilità e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente periodo, 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 stabilite.
- 3 Nelle aree destinate all'attività agricola, negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade:
  - mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10,50;
  - mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore e mt. 10,50;
  - mt. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a mt. 3 riducibili a 1,00 a giudizio dell'Amministrazione Comunale, con assenso dell'ente competente o proprietario della strada e con l'impegno da parte del richiedente alla demolizione senza indennizzo del manufatto nel caso di allargamento dei sedimi stradali.

- 4 In tutte le altre parti del territorio comunale, diverse dalle zone agricole, ove il P.R.G. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati è definito in sede di rilascio del titolo abilitativo, tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, dei seguenti distacchi misurati dal ciglio strada:
  - mt. 5 da strade con larghezza inferiore a mt. 7;

- mt. 6 da strade con larghezza compresa tra mt. 7 e 15;
- mt. 10 da strade principali nelle aree di nuovo impianto o da strade con larghezza superiore a mt. 15.

L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento definito in sede di rilascio dell'atto di assenso.

- 5 E' data facoltà all'Autorità comunale in occasione di interventi edilizi in aree urbanizzate o urbanizzande di imporre per motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E. la rettifica in arretramento di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di mt. 5 dalla linea di fabbricazione e di recinzioni esistenti.
- 6 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.  
Gli impianti per la distribuzione di carburanti ed i relativi accessori, ammessi solo in quanto funzionali al servizio attivato, possono essere realizzati a norma del capoverso precedente nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% per strutture e impianti fuori terra e sono concessi a titolo precario.
- 7 Nelle aree per usi insediativi le recinzioni potranno essere realizzate mediante muro pieno di altezza massima pari a m. 2,20, oppure cancellate su zoccolo di altezza massima cm. 80 ed altezza totale m. 2,20 in ragione delle caratteristiche ambientali in cui sono previste, secondo le indicazioni contenute all'art. 52 del R.E.  
Nelle aree agricole, fatte salve le recinzioni al servizio di fabbricati civili o rurali per le quali si richiamano le norme precedenti, sono consentite unicamente recinzioni realizzate con le tipologie di cui alle lett. d) ed e) del 3° comma, art. 52 del R.E.
- 8 Si richiamano le vigenti norme del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione che sono comunque prevalenti in eventuali casi di contrasto con le presenti N. di A. o le indicazioni cartografiche di P.R.G..

## **ART. 23 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.**

- 1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità prevede:
  - le fasce di rispetto cimiteriale pari alle indicazioni cartografiche;
  - le fasce di rispetto del torrente Ellero pari alle indicazioni cartografiche;
  - le fasce di rispetto di altri rii e canali, di mt. 15 dal ciglio superiore risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento;
  - le fasce di rispetto di pozzi di captazione e punti di presa di acquedotti pubblici ai sensi degli artt. 5 e 6 del D.P.R. 236/88.
  
- 2 Le fasce di rispetto di cui al 1° comma sono inedificabili; si richiamano laddove applicabili le prescrizioni di cui ai commi 3', 9', 10', 12', 13' dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; si richiama il 4° comma art. 29 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; per quanto attiene le fasce di rispetto cimiteriali si applicano i disposti dell'art. 338 del regio decreto 27/07/1934, n. 1265, così come modificato dalla legge 8/08/1992, n. 359. In particolare, è prescritto che all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del 1° comma dell'art. 31 della legge 5/08/1978, n. 457.
  
- 3 Per gli elettrodotti ad alta tensione si richiamano le fasce di rispetto previste dal Decreto Presidente Consiglio dei Ministri 23/04/92 (G.U. 06/05/92 nr. 104).
  
- 4 Il P.R.G. individua le aree di protezione assoluta e di salvaguardia delle sorgenti per acque minerali approvate dalle rispettive delibere di Giunta Regionale. Per esse si richiama quanto previsto dalla L.R. 25/94 ed in particolare dall'art. 18 che definisce le attività escluse e le modalità di intervento per quelle ammesse.

## **ART. 24 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA.**

- 1 Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:
  - a) negli edifici a destinazione abitativa ricadenti in zone a destinazione non residenziale, gli interventi di cui all'articolo relativo alle aree R2, limitatamente alle lettere a), b), c) del comma 3 nonché al comma 5;
  - b) negli edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole, nonché ad attività commerciale, turistica, sportiva, ricreativa, sociale ed assistenziale, ricadenti in zona agricola, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq. complessivi - tra esistente ed ampliamento -, sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; una volta venuto meno l'uso produttivo, è sempre ammessa - negli edifici di cui alla presente lettera b) - la destinazione abitativa; in tal caso è consentita la realizzazione di un massimo di due alloggi;
  - c) i fabbricati agricoli non più utilizzati come tali, esistenti in zona agricola e quelli che vengano dismessi per la cessazione dell'attività agricola, possono essere recuperati per destinazione residenziali mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento di volume per esigenze igienico- funzionali contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti; l'ampliamento è consentito ove non risultino utilizzabili volumi accessori già esistenti; alle stesse condizioni sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-sportive, ricreative, di somministrazione di alimenti e bevande, attività di servizio all'agricoltura, di servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore;
  - d) negli edifici ricadenti nelle aree agricole di rispetto degli abitati (E1) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere precedenti riferiti alla prevalente destinazione in atto; negli impianti, edifici ed attrezzature a servizio all'attività agricola, sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta;
  - e) negli edifici a destinazione turistico-ricettivo-alberghiera, sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento igienico e funzionale con ampliamento non superiore al 30% della S.U.L. esistente.

- 2 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.
- 3 Le facoltà di cui al presente articolo non sono esercitabili con riferimento ai piccoli fabbricati di servizio dei fondi, di cui al comma 9 del precedente articolo 18.

## **ART. 25 - AUTORIMESSE PRIVATE E DEPOSITI**

- 1 La costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici è sempre ammessa, fatte salve le altre prescrizioni delle presenti norme, ed in particolare quanto previsto agli articoli relativi alle aree R1 e NR, nel rispetto dei seguenti limiti:
  - a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 2,50 se individuali, o secondo norme di legge se collettive; in ogni caso, non dovrà essere superato il rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone; alle costruzioni di cui alla presente lettera a), si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste per la nuova costruzione;
  - b) interrata totalmente o parzialmente semprechè l'estradosso del solaio di copertura non sia a quota superiore a cm. 100 dal piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi o in loro assenza dei terreni limitrofi. In tal caso si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste dal codice civile.
- 2 Sono fatte salve le disposizioni contenute nella legge 24.03.89 nr. 122.
- 3 All'interno delle aree asservite ad edifici è ammessa la realizzazione, mediante permesso di costruire, di piccoli ricoveri per attrezzi, legname od altro materiale, purché siano contenuti nella misura massima di 25 mq., siano realizzati in struttura di legno, con copertura a falda semplice o doppia e risultino decorosamente inseriti nei confronti dell'edificio esistente.

L'altezza non potrà essere superiore a mt. 2,50; per quanto concerne distanze da fabbricati e confini si richiama la lettera a) del 1° comma precedente.
- 4 I locali adibiti a ricovero e manovra dei veicoli, realizzati al piano terra dell'edificio principale, ai fini dell'esclusione dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° c., lett. e) del R.E., dovranno avere un'altezza massima interna non superiore a m 2,40.



## **ART. 26 - 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, ai sensi della L. 122/89, di parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

## **ART. 27 - VINCOLI**

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 Per gli interventi ricadenti in aree vincolate ai sensi del D. Leg.vo 42/04 si richiamano le norme contenute nel Decreto stesso.
- 3 Per gli edifici vincolati ai sensi del D. Leg.vo 42/04 si richiamano le norme e le competenze di legge.

## **ART.27BIS - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO**

1 In relazione alla zonizzazione di carattere geologico- tecnico individuata nelle relative tavole di Piano valgono le prescrizioni che seguono.

### 1.1 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.G.R. 11/PRE del 18/05/90.

### 1.2 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 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

<p>Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri</p>	<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

<p>Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.</p>	<p>Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni</p>
<p>Costruzioni alla base di pendii</p>	<p>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.</p>
<p>Costruzioni a monte di pendii</p>	<p>Accurata 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.</p>
<p>Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati</p>	<p>Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).</p>

### 1.3 Classe III (non differenziata)

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, dotazione di volumi pertinenziali;
  - 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.
- d) è sempre consentita, inoltre, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e della qualità professionale dell'interessato, la realizzazione di piccoli fabbricati da adibire ad uso esclusivo a servizio dei fondi, senza possibilità di mutamento d'uso a fini residenziali, per ricovero attrezzature agricole nei limiti dimensionali di 25 mq. di superficie e per un'altezza massima di 2.80 e numero di piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive.
- e) è ammessa la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali rifugi, bivacchi, captazioni di sorgenti, centraline idroelettriche piste di discesa ed impianti di risalita per lo sci alpino e nordico con relative infrastrutture, impianti tecnologici legati all'attività estrattiva nonché la costruzione delle strutture ad essi associate.

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 fa-

cendo 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 in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e all'art. 38 delle N. di A. del P.A.I. che si intendono richiamati.

#### 1.4 Classe IIIa1 (aree a pericolosità elevata)

##### 1.4.1 Aree a pericolosità elevata – Fq

Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui agli ambiti in Fa, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a) b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e di volume;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque esclusi la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimenti e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo.

##### 1.4.2 Aree a pericolosità elevata – Eb

Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui agli ambiti Ee, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e di volume;

- gli interventi di ampliamento (max 20%) degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19bis.

1.4.3 Per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico in classe IIIa1, diverse da quelle di cui sopra (Fq e Eb) sono ammessi i seguenti interventi:

- 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;
- relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b1) manutenzione ordinaria;
  - b2) manutenzione straordinaria;
  - b3) restauro e risanamento conservativo;
  - b4) 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 persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b5) 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;
  - b6) 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;
  - b7) l'ampliamento di infrastrutture rurali funzionali all'attività agricola in atto o esistente.

La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6, b7, 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.

## 1.5 Classe IIIa2 (aree a pericolosità molto elevata)

### 1.5.1 Aree a pericolosità molto elevata – Fa

Fatto salvo quanto previsto all'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n.365, in questa classe sono esclusivamente consentiti (N.d.a. P.A.I. – art. 9):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a) b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

### 1.5.2 Aree a pericolosità molto elevata – Ee

Fatto salvo quanto previsto all'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n.279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n.365, in questa classe sono esclusivamente consentiti (N.d.a. P.A.I. – art. 9):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a) b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e



- volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
  - cambiamenti delle destinazioni colturali, purchè non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 5232/1904;
  - gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
  - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
  - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
  - l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997/ alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

#### 1.6 Classe IIIb2

Porzioni di territorio nelle quali 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.

Tali tipologie di intervento sono dettagliatamente individuate dal P.A.I. (Relazione di sintesi – pag. 18). 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 per gli ambiti arealmente perimetrati quali *Fa – Fq – Ee – Eb* gli interventi autorizzati dall'art. 9 delle N.d.a. P.A.I. e riportati ai precedenti

paragrafi; per gli ambiti non ricadente in dissesti perimetrati 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 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 (max 20%); volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella Tav. A3 - 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.

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.

#### 1.7 Classe IIIb3

Porzioni di territorio edificate a pericolosità elevata nelle quali a seguito della realizzazione delle opere di riassetto territoriale sarà consentito un modesto incremento antropico. Sono da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

In tali ambiti, a seguito di opportune indagini di dettaglio, sarà possibile considerare accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico- funzionali escludendo la realizzazione di nuove unità abitative.

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 ed alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b1) manutenzione ordinaria;
  - b2) manutenzione straordinaria;
  - b3) restauro e risanamento conservativo;
  - b4) 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);
  - b5) ristrutturazione edilizia così come definita alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n.457;
  - b6) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti (max 20%) unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico – funzionale; volumi tecnici e manufatti pertinenziali, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
  - b7) un modesto cambio di destinazione d'uso (6.3 – 7.3, C.P.G.R. 7/LAP) 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.

La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6 e b7 dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessari geotecnici, facendo ricorso ad indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1977 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.

#### 1.8 Classe IIIb4

Porzioni di territorio edificate, a pericolosità molto elevata, nelle quali anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione a tutela del patrimonio urbanistico esistente, non sono consentite nuove edificazioni, né incrementi di carico antropico.

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 ed alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b1) manutenzione ordinaria;

- b2) manutenzione straordinaria;
- b3) restauro e risanamento conservativo;
- b4) 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);
- b5) ristrutturazione edilizia, così come definita senza aumento di cubatura per adeguamento igienico- sanitario (20%) volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità.

La fattibilità degli interventi al punto b5 dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessari geotecnici, facendo ricorso ad indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1977 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.

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.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77 e all’art. 38 delle N. di A. del P.A.I..

- 2 Si richiamano gli adempimenti e le procedure di cui alla D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011 ed alla D.G.R. n. 11-13058 del 19/01/2010 in materia sismica, in quanto il Comune di Roccaforte Mondovì è stato inserito in zona sismica 3 con decorrenza 01/01/2012.

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

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

## **ART. 29 - AREE SPECIALI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

### 1 Compensorio sciabile.

Il P.R.G. individua topograficamente il compensorio sciabile con i relativi impianti di risalita e piste di discesa.

In esso si ammettono interventi di adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti e piste esistenti, loro eventuali completamenti ed integrazioni, la realizzazione di strutture di servizio indispensabili quali impianti tecnici, ricoveri per mezzi, punti di ristoro e simili (**quali strutture a valenza ricettivo/turistica**) nella misura massima supplementare pari a mq. 500.

In località Borello, tra l'arrivo e la partenza delle seggiovie "Rastello-Borello" e "Borello-Tura", è prevista la realizzazione di un fabbricato con locali per somministrazione alimenti e bevande, servizi igienici, deposito automezzi, con una superficie coperta massima pari a mq 250. La fattibilità dell'intervento dovrà essere valutata tenendo conto delle caratteristiche geomorfologiche dei terreni e supportata da ulteriori e puntuali analisi geologico-tecniche.

A integrazione del medesimo fabbricato è consentita una ulteriore S.U.L. pari a mq. 700 per destinazione turistico - ricettiva da realizzare su due piani fuori terra con l'impiego di tipologie e materiali adeguati al contesto.

Per le piste e gli impianti si richiamano le fasce di rispetto di cui al comma 8 dell'art. 27, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Le aree non interessate da impianti e piste conservano la loro destinazione agricola e per esse si richiama quanto ammesso dalle presenti norme.

### 2 Piste sci di fondo.

Il P.R.G. individua topograficamente il tracciato delle piste per lo sci di fondo; l'Amministrazione comunale predisporrà un apposito progetto esecutivo in cui definirà il tracciato definitivo nonché le eventuali opere di sistemazione del suolo necessarie. In assenza del predetto progetto il tracciato individuato dal P.R.G. comporta una fascia di inedificabilità pari a 5 m. di larghezza lungo il tracciato stesso.

### 3 Complessi ricettivi all'aperto.

Nelle aree destinate a complessi ricettivi all'aperto si confermano i campeggi già esistenti ammettendosi i necessari miglioramenti ed adeguamenti, nonché gli eventuali ampliamenti nel rispetto della L.R. 54/79 e succ. mod. ed int.

Si confermano le tipologie di campeggio in atto escludendosi quelle relative ai villaggi turistici. Si confermano le tipologie di campeggio in atto. Per l'area CR1 di Lurisia è ammessa per una quota parte della capacità ricettiva complessiva pari al

30%, la tipologia a villaggio turistico.

Gli interventi nelle presenti aree dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tradizionali locali (impiego di pietra e legno) sia nel caso in cui riguardino la sistemazione delle aree (muretti, recinzioni e simili) sia nel caso in cui riguardino altri manufatti. Sono in ogni caso escluse strutture fisse o precarie deturpanti o in contrasto ambientale (prefabbricati in cemento, ferro o simili).

### 3bis Rifugi Alpini

Nelle porzioni montane del territorio comunale è ammessa, in aggiunta a quanto previsto nelle singole zone normative, la costruzione di rifugi alpini con relativi fabbricati accessori, da parte di enti pubblici o associazioni riconosciute a livello nazionale. Le strutture dovranno possedere requisiti dimensionali e tipologico-costruttivi adeguati a garantire il servizio richiesto e un armonico inserimento nel paesaggio locale.

### 4 Aree a verde privato inedificabile.

Il P.R.G. individua le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservata con apposita simbologia.

In dette aree sono consentite colture agricole, orticole e la sistemazione a giardino e parco privato.

Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione purché realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessiva comunque non superiore a 25 mq. ed altezza non superiore a m. 3.

Eventuali autorimesse interrato sono ammesse secondo quanto prescritto nei singoli ambiti normativi sempreché siano ritenute compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente.

### 5 Località Lurisia; F. 16, particella 181 (porzione vincolata ad uso pubblico).

Sull'area è consentita la realizzazione di un fabbricato ad uso autorimessa privata alle seguenti condizioni:

- il fabbricato dovrà essere posizionato in modo da utilizzare il solaio di copertura e le porzioni adiacenti quale area adibita a verde di arredo e parcheggio;
- il soprasuolo in questione dovrà risultare vincolato ad uso pubblico mediante idoneo atto contestuale al rilascio della del titolo abilitativo;
- in sede di intervento dovrà essere garantito un idoneo accesso tra la strada pubblica e l'adiacente area per servizi pubblici, secondo le indicazioni riportate in cartografia.

- 6 Le strutture e gli impianti connessi alla produzione di energia elettrica esistenti in località Prea sono confermati; per essi sono quindi consentiti interventi di manutenzione, ammodernamento, sostituzione e potenziamento necessari per esigenze tecnologiche e funzionali.
- 7 Per l'area identificata a catasto al F. nr. 17, mappali 344 e 347, in località Lurisia, a nord della zona T1.1, ricadente in zona urbanistica R2, si richiama a tutti gli effetti il P.E.C. già approvato dalla Amministrazione Comunale. Sono fatti salvi le quantità edificatorie (5.636 mc.), il numero di piani ammessi (3) e gli altri parametri urbanistico-edilizi già approvati.  
L'edificazione dovrà tuttavia adeguarsi, mediante ottenimento di permesso di costruire in variante al progetto planivolumetrico di P.E.C., alle nuove prescrizioni di carattere geologico tecnico di cui all'art. 27, comma 9.3.
- 8 Sull'area identificata a catasto al F. nr. 28, mappale 255 del capoluogo, ricadente in area agricola di rispetto agli abitati E1, è ammessa la realizzazione di una struttura accessoria per deposito mezzi e materiale a servizio dell'attiguo fabbricato, con superficie massima coperta di 100 mq. ed altezza massima di mt. 6,50. La costruzione dovrà essere realizzata con materiali costruttivi e tipologia idonei sotto il profilo architettonico-ambientale.
- 9 Sull'area identificata a catasto al F. nr. 23, mappali **299, 128, 278, 290** del capoluogo, ricadente in area a parco urbano, è ammessa la realizzazione di una struttura accessoria in aderenza alla costruenda palestra comunale, destinata a deposito mezzi e autorimessa, con superficie massima coperta di **50100** mq. ed altezza massima di mt. 2,50. La costruzione dovrà essere realizzata con materiali costruttivi e tipologia idonei sotto il profilo architettonico-ambientale. **La proprietà dell'area, al fine di realizzare quanto riportato precedentemente, consente al Comune la realizzazione di strutture tecnologiche e servizio (es. centrale termica), a semplice richiesta della Pubblica Amministrazione, nelle quantità necessarie.**
- 10 Sono le parti del territorio individuate dal P.R.G. per impianti produttivi di tipo agricolo.  
Nelle zone PA, topograficamente individuate, sono previsti impianti ed attrezzature connesse e/o di servizio all'agricoltura.  
Gli interventi sono soggetti a permesso di costruire e debbono rispettare i parametri fissati per le zone agricole, fatto salvo il distacco stradale che dovrà essere non inferiore a m 10. Qualora gli interventi siano connessi ad azienda agricola condotta da imprenditori agricoli a titolo principale sono soggetti al regime di cui all'art. 9 della L. 10/77 in quanto le zone PA sono assimilate a tal fine a zona agricole.
- 11 Per i fabbricati, un tempo a servizio di un'azienda agricola operante in località Annunziata, censiti a catasto Terreni al Fg.36, mappale 180 è consentita, mediante intervento diretto, la demolizione e successiva nuova costruzione del volume esistente



con la possibilità di realizzare un unico edificio rilocalizzato all'interno del lotto. La nuova costruzione dovrà assumere i caratteri costruttivi tipici atti a consentire un ottimale inserimento nel contesto locale; pertanto si dovrà privilegiare una forma regolare con copertura a doppia falda, non si dovranno superare i due piani fuori terra con un'altezza massima alla gronda di mt.6 e dovrà esser posta particolare attenzione nell'uso dei materiali tradizionali locali.

- 12 Località S. Anna di Prea: per il fabbricato ricadente in zona NR identificato con lettera D e censito a Catasto al Fg.46, map.480, date le precarie condizioni statiche e la necessità di adeguare la sede viaria pubblica ad esso adiacente, è ammesso l'intervento di demolizione e successiva nuova costruzione, a parità di volumetria esistente con gli adeguati ampliamenti per motivi igienico - funzionali (commisurati nella misura massima del 20% dell'esistente), sui terreni geologicamente idonei antistanti posti sul lato opposto della strada (Fg.46, map. 291-292-293). Tale intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato in quanto in tale sede dovranno essere cedute a titolo gratuito le aree ricedenti sui mappali 316 e 480 del Fg.46 necessarie per realizzare spazi pubblici e l'ampliamento della viabilità stessa, nonché per determinare eventuali opere di sistemazione delle aree e/o infrastrutturali. Si richiama in ultimo il parere Regionale inerente alla modifica della Carta di Sintesi nel quale è richiesto che in sede progettuale / edificatoria vengano adottate soluzioni tecniche tali da garantire adeguate condizioni di sicurezza per la nuova area edificabile (ad esempio idonee tipologie di fondazioni, stabilizzazione dei fronti di scavo, regimazione delle acque superficiali, etc...).
- 13 Sull'area identificata a Catasto al Fg.42 map. 300 del Comune di Roccaforte Mondovì in località Norea, riconosciuta del P.R.G.C. come area per servizi pubblici con destinazione a parcheggio, è ammessa la realizzazione di strutture interrato (totalmente o parzialmente) da destinarsi quali locali tecnici e di servizio per la realizzazione di una centrale termica con annessi impianti. La superficie a spazio pubblico prevista dal P.R.G. dovrà comunque essere garantita sul lastricato della struttura o in altro modo idoneo, purchè resa funzionalmente accessibile e fruibile. La nuova edificazione dovrà integrarsi nel contesto naturale in cui si colloca, con particolare attenzione agli aspetti naturali dettati dal corso d'acqua del Torrente Ellero.
- 14 L'edificazione assentita nell'area R3.20 del capoluogo dovrà rispettare un distacco di mt.10,00 dalla S.P.272 e in corrispondenza dell'incrocio con la viabilità comunale si richiede l'applicazione del c.2, art.18 del D.Lgs 285/1992 e s.m.i..
- 15 Norme di carattere ambientale / paesaggistico  
per le aree R3.9, R3.20, R3.21, R3.22, **R3.23**, **P2.1**, **P1.2** del Capoluogo, R4.6 e R3.9, **P1.1** di Lurisia, R3.5 di B.ta Dho e P1.11 Area **R3.1 Ghirarde** oggetto di variante valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;
  - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
  - tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
  - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
  - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
  - si richiede, ove presenti, il rispetto dei distacchi imposti per legge da canali e corsi d'acqua in generale;
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
  - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
  - la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).
- Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici o strutture che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- si richiede di porre particolare attenzione alla vegetazione autoctona presente e delle eventuali zone umide presenti, con possibilità di valutare opere di compensazione, cercando di interferire il meno possibile. Si richiede di verificare l'interferenza con eventuali aree boscate e se necessario attivare le procedure di cui alla L.R. 4/2009;
- **per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 12/06/2017, n. 33-5174 e la documentazione scaricabile dal link:  
[http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20Invasive.htm);**
- **per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;**
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Valutazioni in campo acustico

- per le aree P1.11 e P1.4 si prescrive, dato l'accostamento con aree a destinazione residenziale, l'obbligo di redigere la valutazione di impatto acustico delle attività sui soggetti ricettori.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
  - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
  - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Rifiuti
  - **compatibilmente con la tipologia di raccolta e conferimento dei rifiuti occorrerà prevedere idonee aree e sistemi atti ad incentivare la raccolta differenziata per le previsioni insediative aventi dimensioni significative in tal senso;**
  - **qualora l'attività di edilizia dovesse produrre terre e rocce da scavo queste dovranno essere gestite come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i con riferimento al D.M.161/2012 e dal regolamento di cui al DPR 164 del 13.06.2017 e DPR120del 13.06.2017.**
- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi preferibilmente contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
  - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
  - in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;

- in sede progettuale si richiede oltre all'uso del verde una valutazione della localizzazione ed orientamento dei fabbricati con annesse aperture al fine di ridurre le eventuali problematiche in relazione al rumore per l'accostamento di zone con differente destinazione d'uso;
- in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

**Per le aree a destinazione produttiva – artigianale, oltre a quanto richiamato nei precedenti punti del presente comma e delle prescrizioni delle Norme di Attuazione, si richiede:**

- **Sostenibilità ambientale**
  - **ricercare di introdurre opportune mitigazioni delle previsioni prendendo spunto da quanto previsto all'art.21 del P.T.R. (D.C.R. n.122-29783 del 21/07/2011) con particolare attenzione alle indicazioni per le aree individuate come A.P.E.A., nonché al raggiungimento di un punteggio "buono" dei criteri ITACA;**

**Per le aree R3.23, P2.1, P1.2 del Capoluogo, P1.1 di Lurisia e R3.1 Ghirarde si richiede di valutare in sede attuativa la possibilità di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune, ovvero di prevedere una monetizzazione di tali opere che il Comune dovrà destinare per realizzare azioni compensative secondo modalità e tempistiche che riterrà opportune.**

- 16 L'edificazione sull'area R3.9 di Lurisia è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato nel quale dovrà essere garantita la cessione e sistemazione dell'area individuata come servizi pubblici in borgata Viglioni lungo la strada comunale (Fig.16, map.1415) per l'allargamento della pubblica via e la realizzazione di parcheggi. Oltre alla cessione gratuita del sito (con annesso frazionamento) a carico del soggetto privato risulta esservi la demolizione delle strutture presenti con i lavori atti a portare la superficie richiamata (mq. 61) a livello strada, pertanto con la realizzazione delle eventuali opere di sostegno, e della successiva copertura con stato di fondo in ghiaia o materiale analogo concordato con l'A.C. In riferimento all'accesso alla nuova area residenziale di completamento si impone che questo avvenga o da quello attualmente a servizio della vicina area R4.5 e/o dalla sovrastante viabilità comunale; in riferimento al distacco dalla S.P.231 si richiamano i mt.10previsi sempre per

l'attigua zona R4. Si richiama il rispetto delle prescrizioni di cui all'art.14 delle N. di A. del P.P.R. nonché l'applicazione dell'art.38, c.4, let.c) delle medesime norme. Si richiede ancora che prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere espletata totalmente la procedura di cui al c.6ter, dell'art.27 della L.U.R..

- 17 Per il fabbricato ricadente in ambito E di cui al Fg. 37, mapp. 1049, è ammesso l'intervento di sostituzione edilizia al fine di recuperare il volume esistente sull'attigua particella 1221 del Fg. 37.**

## **ART. 30 - 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. 14 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

## **NOTE ALLE TABELLE DI ZONA**

Per le sigle con cui sono individuate le aree si fa riferimento alla classificazione delle Norme di Attuazione e alla cartografia di progetto del P.R.G.

Le aree sono inoltre numerate progressivamente.

---

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- densità fondiaria o territoriale progetto;
  - rapporto di copertura;
  - altezza;
  - nr. piani;
  - procedure di intervento.
- 

Per le aree a prevalente destinazione residenziale valgono le seguenti annotazioni riferite al rigo TOTALE SPAZI PUBBLICI.

- a) valore minimo vincolante di dismissione o asservimento;
  - b) dismissione o asservimento vincolante in ragione della capacità residenziale teorica di S.U.E. e dello standard pari a 15 mq./ab.
  - c) dismissione o asservimento vincolante sulla base della indicazione cartografica.
- 

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

- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- procedure di intervento;



- indice di utilizzazione fondiaria o territoriale progetto;
  - nr. piani.
- 

Le procedure di intervento sono individuate nel seguente modo:

- DIR = intervento diretto
  - S.U.E. = obbligo di strumento urbanistico esecutivo (da definire dall'Amministrazione Comunale in sede attuativa).
  - P.C.C. = permesso di costruire convenzionato
- 

Nelle tabelle di zona le sigle relative agli spazi pubblici fanno riferimento alla classificazione dell'art. 21 della L.U.R.

Nelle aree produttive le destinazioni specifiche sono individuate nel seguente modo a precisazione dell'art. 14, 1° comma:

- A = artigianato;
- I = industria;
- C = commercio.

Nelle aree terziarie le destinazioni specifiche sono individuate nel seguente modo, in riferimento all'art. 14, 2° comma:

- a commercio ingrosso e dettaglio;
- b esercizi per somministrazione di alimenti e bevande;
- c servizi pubblici e privati, strutture per lo spettacolo, il tempo libero, congressi e simili;
- d strutture ricettive alberghiere, paralberghiere, case di cura, riposo e simili con eventuali annessi esercizi per somministrazione di alimenti e bevande;
- e strutture per il tempo libero e lo sport;
- f residenza necessaria per proprietario o custode nel rispetto degli indici di utilizzazione fissati o in loro assenza in misura non superiore ad un alloggio per ogni unità prevista con S.U.L. massima non superiore a mq. 180 di alloggio.

---

Nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria l'altezza massima ed il numero di piani si riferisce rispettivamente:

per le destinazioni produttive:

agli edifici destinati ad abitazione e/o uffici, magazzini e produzione escludendosi dalle suddette limitazioni strutture tecnologiche ed impianti necessari all'attività qualora sia adeguatamente documentata l'altezza necessaria.

per le destinazioni terziarie:

agli edifici destinati a vendita, magazzino, uffici e le altre destinazioni terziarie ammesse, compresa la residenza, escludendosi dalle suddette limitazioni le eventuali strutture per impianti tecnologici o impianti speciali (silos, frigoriferi etc.) connessi con l'attività ammessa.

Ove già sussistano edifici con un numero di piani ed un'altezza superiore a quella prescritta, tali limitazioni hanno efficacia in caso di demolizione con ricostruzione o ristrutturazione edilizia totale, ammettendosi invece, semprechè siano rispettati i valori di S.U.L. ammessa, l'utilizzo o il riutilizzo degli edifici stessi.

Nel numero di piani indicati non sono da conteggiarsi eventuali soppalchi, realizzati a norma di R. E., semprechè sia rispettata l'altezza massima ammessa per l'edificio nel suo complesso.

Nelle aree ove si prescrivono il nr. piani e l'altezza massima pari all'esistente, si intende che in caso di ampliamento o sopraelevazione non si debbano superare il nr. piani e/o le altezze massimi già esistenti, anche se relativi ad una porzione dei fabbricati esistenti; eventuali porzioni di fabbricato con nr. piani o altezza inferiori a quelli massimi esistenti potranno essere quindi sopraelevati nel rispetto dei parametri fissati.

---

		CAPOLUOGO (v.tav.1)									
		R1.1	R2	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5	R3.6	R3.7	R3.8
superficie territoriale	mq.	123.003	<b>249.223</b>	6.000	2.400	Area stralciata in sede di Variante parziale n.18	3.040	840	1.050	4.100	1.480
superficie destinata alla viabilità	mq.	10.810	<b>16.580</b>	0	0		0	0	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	7.200	<b>20.019</b>	0	0		0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:											
a	mq.	8.173	<b>0</b>	0	0		0	0	0	0	0
b	mq.	4.560	<b>60</b>	0	0		0	0	0	0	0
c	mq.	0	<b>11.122</b>	270	0		0	0	0	0	0
d	mq.	4.810	<b>1.240</b>	0	0		0	0	0	0	0
<i>totale</i>	mq.	17.543	<b>12.422</b>	270	0		0	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	87.450	<b>200.202</b>	5.730	2.400		3.040	840	1.050	4.100	1.480
superficie fondiaria compromessa	mq.	87.450	<b>200.202</b>	0	0		0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	<b>0</b>	5.730	2.400		3.040	840	1.050	4.100	1.480
volume complessivo esistente	mc.	161.600	<b>172.210</b>	0	0		0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,85	<b>0,86</b>	0	0		0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	<b>0</b>	0,54	0,6		0,5	0,9	0,7	0,34	0,5
volume in progetto	mc.	0	<b>0</b>	3.094	1.440		1.520	756	735	1.394	740
totale volume realizzabile in zona	mc.	161.600	<b>172.210</b>	3.094	1.440		1.520	756	735	1.394	740
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	350	<b>402</b>	0	0		0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	438	<b>343</b>	0	0		0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	<b>0</b>	0	0		0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	25	<b>0</b>	0	0		0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	<b>0</b>	34	16		17	8	8	15	8
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	813	<b>745</b>	34	16		17	8	8	15	8
densità territoriale	mc./mq.	1,31	<b>0,69</b>	0	0		0	0	0	0	0
destinazione (rif. norme di attuaz.)	art.	11	<b>12</b>	13	13	13	13	13	13	13	
rapporto di copertura	%	/	<b>/</b>	35	35	35	35	35	35	35	
altezza massima / n. piani abitabili	ml./n.	/	<b>/</b>	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	
modalità di intervento		/	<b>/</b>	* DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	11	<b>12</b>	13	13	13	13	13	13 **	13	

\* In sede di attuazione dovrà essere reperita e dismessa la quantità di aree pubbliche indicata in tabella e/o cartografia mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed i.

\*\* Vedesi dorma specifica art.13 precedente

		CAPOLUOGO (v.tav.1)									
		R3.9	R3.10	R3.11	R3.12	R3.14	<b>R3.15</b>	R3.16	R3.17	R3.18	R3.19
superficie territoriale	mq.	4.129	3.040	3.100	2.100	3.200	<b>2.679</b>	1.600	3.400	1.800	1.900
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	0	<b>393</b>	0	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	<b>536</b>	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:											
a	mq.	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0
c	mq.	275	0	0	0	325	<b>0</b>	0	0	0	0
d	mq.	55	0	0	0	0	<b>0</b>	0	40	0	0
<i>totale</i>	mq.	330	0	0	0	325	<b>0</b>	0	40	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	3.799	3.040	3.100	2.100	2.875	<b>1.750</b>	1.600	3.360	1.800	1.900
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	3.799	3.040	3.100	2.100	2.875	<b>1.750</b>	1.600	3.360	1.800	1.900
volume complessivo esistente	mc.	600	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0,25	0,6	0,4	0,5	<b>0,4</b>	0,6	0,6	0,4	0,4
volume in progetto	mc.	1.422	760	1.860	840	1.437	<b>700</b>	960	2.016	720	760
totale volume realizzabile in zona	mc.	2.022	760	1.860	840	1.437	<b>700</b>	960	2.016	720	760
cap. res. attuale:											
permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	22	8	21	9	16	<b>8</b>	11	22	8	8
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	22	8	21	9	16	<b>8</b>	11	22	8	8
densità territoriale	mc./mq.	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	0
destinazione (rif. norme di attuaz.)	art.	13	13	13	13	13	<b>13</b>	13	13	13	13
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	<b>35</b>	35	35	35	35
altezza massima / n. piani abitabili	ml./n.	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	<b>7,50/2</b>	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2
modalità di intervento		PCC	DIR	DIR	DIR	* DIR	<b>DIR</b>	DIR	* DIR	DIR	DIR
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13	13	13	<b>13</b>	13	13	13	13

\* In sede di attuazione dovrà essere reperita e dismessa la quantità di aree pubbliche indicata in tabella e/o cartografia mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed i.

		CAPOLUOGO (v.tav.1)							
		R3.20	R3.21	R3.22	R3.23				
superficie territoriale	mq.	1.134	1.500	2.147	<b>5.045</b>				
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	<b>0</b>				
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	<b>0</b>				
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	<b>0</b>				
b	mq.	0	0	0	<b>0</b>				
c	mq.	50	50	50	<b>112</b>				
d	mq.	10	10	10	<b>23</b>				
<i>totale</i>	mq.	60	60	60	<b>135</b>				
superficie fondiaria complessiva	mq.	1.074	1.440	2.087	<b>4.910</b>				
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	<b>0</b>				
superficie fondiaria libera	mq.	1.074	1.440	2.087	<b>1.910</b>				
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	<b>0</b>				
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	<b>0</b>				
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0	<b>0</b>				
volume in progetto	mc.	400	400	400	<b>900</b>				
totale volume realizzabile in zona	mc.	400	400	400	<b>900</b>				
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	<b>0</b>				
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	<b>0</b>				
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	<b>0</b>				
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	<b>0</b>				
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	4	4	4	<b>9</b>				
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	4	4	4	<b>9</b>				
densità territoriale	mc./mq.	0	0	0	<b>0</b>				
destinazione (rif. norme di attuaz.)	art.	13	13	13	<b>13</b>				
rapporto di copertura	%	35	35	35	<b>35</b>				
altezza massima / n. piani abitabili	ml./n.	7,50/2	7,50/2	7,50/2	<b>7,50/3</b>				
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	<b>PCC</b>				
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13	<b>13</b>				

\* In sede di attuazione dovrà essere reperita e dismessa la quantità di aree p 60  
permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed i.

		CAPOLUOGO (v.tav.1)			LURISIA (v. tav. 2)						
		R4.1	R4.2	R4.4	R2	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5	R3.6
superficie territoriale	mq.	8.330	11.592	10.000	<b>289.322</b>	3.200	1.920	2.200	<b>4.155</b>	8.720	1.830
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	<b>17.900</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	0
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	<b>24.983</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	0
b	mq.	0	0	0	<b>1.160</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	0
c	mq.	575	862,5	835	<b>25.960</b>	0	0	0	<b>188</b>	3.840	0
d	mq.	115	172,5	170	<b>6.309</b>	880	0	0	<b>40</b>	380	0
<i>totale</i>	mq.	b) 690	1.035	b) 1.005	<b>33.429</b>	c) 880	0	0	<b>228</b>	a) c) 4.220	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	7.640	10.557	8.995	<b>213.010</b>	2.320	1.920	2.200	<b>3.927</b>	4.500	1.830
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	<b>213.010</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	30
superficie fondiaria libera	mq.	7.640	10.557	8.995	<b>0</b>	2.320	1.920	2.200	<b>3.927</b>	4.500	1.800
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	<b>187.700</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	165
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	<b>0,88</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0	<b>0</b>	0	0,5	0,5	<b>0</b>	0	0,5
volume in progetto	mc.	4.165	5.796	6.000	<b>0</b>	1.600	960	1.100	<b>1.247</b>	2.616	900 *
totale volume realizzabile in zona	mc.	4.165	5.796	6.000	<b>187.700</b>	1.600	960	1.100	<b>1.247</b>	2.616	1.065
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	<b>347</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	<b>1.640</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	<b>0</b>	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	46	64	67	<b>0</b>	18	11	12	<b>14</b>	29	10
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	46	64	67	<b>1.987</b>	18	11	12	<b>14</b>	29	10
densità territoriale	mc./mq.	0,5	0,5	0,6	<b>0,66</b>	0,5	0	0	<b>0,3</b>	0,3	0
destinazione (rif. norme di attuaz.)	art.	13	13	13	<b>12</b>	13	13	13	<b>13</b>	13	13
rapporto di copertura	%	35	35	35	<b>/</b>	35	35	35	<b>35</b>	35	35
altezza massima / n. piani abitabili	ml./n.	7,50/2	7,50/2	7,50/2	<b>/</b>	7,50/2	7,50/2	7,50/2	<b>7,50/2</b>	7,50/2	7,50/2
modalità di intervento		SUE	SUE	SUE	<b>/</b>	SUE	DIR	DIR	<b>SUE</b>	SUE	DIR
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13	<b>12</b>	13	13	13	<b>13</b>	13	13

\* Al volume derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità (mc. 900) va sommata la volumetria derivante dalla demolizione del fabbricato accessorio esistente

		LURISIA (v. tav. 2)									GHIRARDE (v. tav. 5.1)
		R3.7	R3.8	R3.9	R4.1	R4.1.1	R4.4/A	R4.4/B	R4.5	R4.6	R3.1
superficie territoriale	mq.	3.100	1.225	724	<b>4.175</b>	<b>1.737</b>	1.709	1.885	1.500	3.560	<b>5.097</b>
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
spazi pubblici previsti:											
a	mq.	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
b	mq.	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
c	mq.	0	0	0	<b>197</b>	<b>86</b>	100	100	0	162,5	<b>123</b>
d	mq.	0	0	0	<b>43</b>	<b>19</b>	20	20	0	32,5	<b>27</b>
<i>totale</i>	mq.	0	0	0	<b>240</b>	<b>105</b>	b) 120	b) 120	0	195,0	<b>150</b>
superficie fondiaria complessiva	mq.	3.100	1.225	724	<b>3.935</b>	<b>1.632</b>	1.589	1.765	1.500	3.365	<b>5.097</b>
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
superficie fondiaria libera	mq.	3.100	1.225	724	<b>3.935</b>	<b>1.632</b>	1.589	1.765	1.500	3.365	<b>5.097</b>
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,4	0,3	0,5	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0,7	0	<b>0</b>
volume in progetto	mc.	1.240	367	362	<b>1.461</b>	<b>608</b>	683	754	1.050	1.175	<b>900 1)</b>
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.240	367	362	<b>1.461</b>	<b>608</b>	683	754	1.050	1.175	<b>900 1)</b>
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	<b>0</b>
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	14	4	4	<b>16</b>	<b>7</b>	8	8	12	13	<b>10</b>
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	14	4	4	<b>16</b>	<b>7</b>	8	8	12	13	<b>10</b>
densità territoriale	mc./mq.	0	0	0	<b>0,35</b>	<b>0,35</b>	0,4	0,4	0	0,33	<b>0</b>
destinazione (rif. norme di attuaz.)	art.	13	13	13	<b>13</b>	<b>13</b>	13	13	13	13	<b>13</b>
rapporto di copertura	%	35	35	35	<b>35</b>	<b>35</b>	35	35	35	32	<b>35</b>
altezza massima / n. piani abitabili	ml./n.	7,50/2	7,50/2	7,50/2	<b>7,50/2</b>	<b>7,50/2</b>	7,50/2	7,50/2	7,50/2	7,50/2	<b>7,50/2</b>
modalità di intervento		DIR	DIR	PCC	<b>PCC</b>	<b>PCC</b>	SUE	SUE	DIR	PCC	<b>PCC</b>
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13-29	<b>13</b>	<b>13</b>	13	13	13	13	<b>13</b>

1) Sul lotto identificato a Catasto al Fg. 29, map. 263 di Loc. Ghirarde è ammessa l'edificazione di una volumetria pari a mc.450

Sul lotto identificato a Catasto al Fg. 29, map. 267 di Loc. Ghirarde è ammessa l'edificazione di una volumetria pari a mc.450

		PREA (v. tav.3)				NOREA (v. tav. 4) ANNUNZIATA			BONADA	BARACCO	Dho
		R1.2	R2	R3.1	R4.1	R2	R3.1	R3.3	(v. tav. 5.1)	(v. tav. 5.2)	(v. tav. 4)
									R2	R3.1	R3.5
superficie territoriale	mq.	50.500	8.908	2.737	5.780	18.635	4.500	2.775	4.530	1.174	1.418
superficie destinata alla viabilità	mq.	4.760	245	0	0	2.340	0	0	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	1.100	0	0	0	1.150	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	380	2.040	0	500	1.000	0	50
d	mq.	500	169	0	100	1.150	0	338	680	327	10
<i>totale</i>	mq.	1.600	169	0	b) 480	4.280	0	838 <sup>c)</sup>	1.680	327 <sup>c)</sup>	60
superficie fondiaria complessiva	mq.	43.340	8.494	2.737	5.300	12.015	4.500	1.937	2.850	847	1.358
superficie fondiaria compromessa	mq.	43.340	8.494	0	0	12.015	0	0	2.850	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	/	2.737	5.300	/	4.500	1.937	0	847	1.358
volume complessivo esistente	mc.	63.000	3.500	0	0	10.740	0	0	2.780	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,4	0,41	0	0	0,89	0	0	0,97	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	0,2849	0	0	0,4	0,6	0	0,3624	0
volume in progetto	mc.	0	0	780	2.890	0	1.800	1.162	0	307	400
totale volume realizzabile in zona	mc.	63.000	3.500	780	2.890	10.740	1.800	1.162	2.780	307	400
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	160	9	0	0	95	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	177	0	0	0	41	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	9	32	0	20	13	0	4	4
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	337	9	9	32	136	20	13	30	4	4
densità territoriale	mc./mq.	1,2	0,39	0	0,5	0,57	0	/	0,61	0	0
destinazione (rif. norme di attuaz.)	art.	11	12	13	13	12	13	13	12	13	13
rapporto di copertura	%	/	/	35	35	/	35	35	/	35	35
altezza massima / n. piani abitabili	ml./n.	/	/	7,50/2	7,50/2	/	7,50/2	7,50/2	/	7,50/2	7,50/2
modalità di intervento		/	/	DIR	SUE	/	DIR	PCC	/	DIR	PCC
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	11	12	13	13	12	13	13	12	13	13



		CAPOLUOGO (v. tav. 1)									
		P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8	P1.9	P1.10
superficie territoriale	mq.	<b>78.547</b>	<b>23.657</b>	11.120	5.668	14.720	58.887	5.400	6.300	30.100	382
superficie destinata alla viabilità	mq.	<b>965</b>	<b>0</b>	0	0	120	2.300	960	/	/	/
spazi pubblici - parcheggi	mq.	<b>3.144</b>	<b>802</b>	505	258	664	3.430	840	500	1.355	0
spazi pubblici - verde	mq.	<b>2.694</b>	<b>807</b>	505	257	664	1.715	625	500	1.355	0
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.	<b>5.838 *</b>	<b>1.609 *</b>	1.010	515	1.328	5.145	1.465	1.000	2.710	0
superficie fondiaria	mq.	<b>71.744</b>	<b>22.048</b>	10.110	5.135	13.272	51.442	2.975	5.300	27.390	382
superficie coperta esistente	mq.	<b>25.900</b>	<b>855</b>	3.845	547	1.139	1.674	426	1.692	3.810	0
superficie utile lorda esistente	mq.	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	<b>65/30 (1)</b>	<b>30</b>	60	50	60	30	60	50	50	50
utilizzo territoriale in progetto	mq./mq.	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
utilizzo fondiaria in progetto	mq./mq.	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie utile lorda in progetto	mq.	<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
modalità di intervento		<b>DIR</b>	<b>DIR</b>	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
nr. piani abitabili	nr.	<b>2</b>	<b>2</b>	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza	m.	<b>8,5 / 8,0 (1)</b>	<b>8,5</b>	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5	8,5
destinazione specifica		<b>A/I/C</b>	<b>A</b>	A/I	A	A	A	A/C (2)	A	I/A	A (3)
posti letto esistenti		<b>0</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0

\* La localizzazione e la quantificazione degli spazi pubblici riportati in cartografia è vincolante

(1) riferito alla porzione tra Via Alpi e la s.p. per Prea

(2) Nell'area P1.7 all'interno della destinazione commerciale si intendono ammessi esercizi per somministrazione alimenti e bevande

(3) Sull'area P1.10 sono ammesse strutture atte ad ospitare attività di deposito, magazzino, rimessaggio mezzi e similari, tali da non determinare incompatibilità con la vicina zona N.R.

		CAPOLUOGO (v. tav. 1)			LURISIA (v. tav. 2)					
		P1.11	P2.1	P2.1.1	P1.1					
superficie territoriale	mq.	3.206	<b>29.307</b>	<b>7.105</b>	<b>44.746</b>					
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	<b>4.423</b>	<b>508</b>	<b>5.065</b>					
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	<b>695</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
spazi pubblici - verde	mq.	0	<b>409</b>	<b>204</b>	<b>0</b>					
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.	/	<b>1.104</b>	<b>204</b>	<b>0</b>					
superficie fondiaria	mq.	3.206	<b>23.780</b>	<b>6.393</b>	<b>39.681</b>					
superficie coperta esistente	mq.	0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.060</b>					
superficie utile lorda esistente	mq.	0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.250</b>					
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	50	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>					
utilizzo territoriale in progetto	mq./mq.	0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
utilizzo fondiaria in progetto	mq./mq.	0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
superficie utile lorda in progetto	mq.	0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
modalità di intervento		DIR	<b>SUE</b>	<b>PCC</b>	<b>DIR</b>					
nr. piani abitabili	nr.	2	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>					
altezza	m.	8,5	<b>8,5</b>	<b>8,5</b>	<b>10</b>					
destinazione specifica		A/C	<b>A/C</b>	<b>A/C</b>	<b>A/I</b>					
posti letto esistenti		0	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					

		CAPOLUOGO (v. tav. 1)				LURISIA (v.tav. 2)					
						Pensionato Villa Delfi		Pensione Zindo	Albergo Reale	Albergo Everest	Pensionato Ex Miramonti
		T1.1	T1.2	T2.1	PE1	T1.1	T1.2	T1.3	T1.4	T1.5	T1.6
superficie territoriale	mq.	4.400	<b>11.942</b>	20.000	113.754	4.000	750	3.560	6.640	6.300	1.200
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	<b>0</b>	0	/	470	0	0	680	0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	<b>0</b>	1.000	/	680	0	0	0	0	0
spazi pubblici - verde	mq.	0	<b>0</b>	685	/	680	0	0	0	0	0
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.	0	<b>0</b>	1.685	/	1.360	0	0	0	0	0
superficie fondiaria	mq.	4.400	<b>12.840</b>	18.315	/	2.170	750	3.560	5.960	6.300	1.200
superficie coperta esistente	mq.	223	<b>46</b>	0	/	720	280	460	1.120	1.560	380
superficie utile lorda esistente	mq.	223	<b>46</b>	0	/	2.370	560	880	6.300	2.600	1.300
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	70	<b>10</b>	50	/	50	60	30	40	50	50
utilizzo territoriale in progetto	mq./mq.	0	<b>0,00</b>	0,5	/	0	0	0	0	0	/
utilizzo fondiaria in progetto	mq./mq.	0,12	/	0	/	0	0	0,5	0	0	/
superficie utile lorda in progetto	mq.	300 +	<b>689</b>	10.000	/	30% +	/	1.780	30% + 500	30% +	30% +
modalità di intervento		DIR	<b>DIR</b>	SUE	/	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
nr. piani abitabili	nr.	2	<b>2</b>	3+1	/	es.	es.	es.	es.	es.	es.
altezza	m.	7,5	<b>7,5</b>	9,50/12,50	/	es.	es.	es.	es.	es.	es.
destinazione specifica		b,e,f	<b>b,e,f</b>	b,c,d,e,f	v. art. 17	d,f	b,f	d,f	d,f	d,f	d,f
posti letto esistenti		0	<b>0</b>	0	0	0	/	25	102	66	36

		LURISIA (v. tav. 2)									
		Topazio	Radium	Fonti	Discoteca	Stabilimento Termale	Albergo Edelweiss	Albergo Miravalle	Centro ippico		
		T1.7	T1.8.1	T1.8.2	T1.9	T1.10	T1.11	T1.12	T1.13	T2.1	CR1
superficie territoriale	mq.	2.400	9.087	4.815	4.000	9.972	1.600	5.200	5.500	21.840	23.740
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	880	0	0	0	0	/
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	0	0	1.070	0	0	0	500	6.675*	/
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0	0	0	500	4.000	/
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.	0	0	0	0	0	0	0	1.000	10.675*	/
superficie fondiaria	mq.	2.400	9.087	4.815	2.930	9.092	1.600	5.200	4.500	11.165*	/
superficie coperta esistente	mq.	920	1.812	1.131	875	1.753	470	220	100	0	/
superficie utile lorda esistente	mq.	2.630	5.084	4.746	875	3.505	1.800	660	200	0	/
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	50	40	30	30	50	50	10	30	30	/
utilizzo territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
utilizzo fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	0,3	0,2	0,5	/
superficie utile lorda in progetto	mq.	30% +	+ 30% Ric + 2.650 Prod.	30% +	30% +	30% +	30% +	1.560	900	5.582**	/
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	/	DIR	DIR	DIR	SUE	/
nr. piani abitabili	nr.	es.	es.	es.	es.	es.	es.	es.	2	3	/
altezza	m.	es.	es.	es.	es.	es.	es.	es.	8	9,5	/
destinazione specifica		d,f	a,b,c,d,e,f Ric. a(A),b,c,d Prod.	d,f	a,b,c,e,f	b,c,d,e,f	d,f	d,f	b,e,f	a,b,c,d,e,f	/
posti letto esistenti		83	77	71	0	0	57	10	0	0	/

\* I valori attinenti a "spazi pubblici - totale", "superficie fondiaria" e "superficie utile lorda in progetto" sono, rispetto ai valori previgenti, proporzionalmente ridotti in funzione delle previsioni attinenti alla zona T2.2.

\*\*Gli ampliamenti della S.U.L. esistente ammessi sono da localizzare nelle aree idonee sotto il profilo geologico-tecnico, mentre sulle rimanenti potranno essere localizzate esclusivamente le aree per servizi anche in funzione della zona T2,2 - vedasi articolo 16, c. 3, 4 Delle N.di A.

		LURISIA	NOREA		ALTRE AREE			1)			
		Cava	Albergo Commercio								
		PE2	T1.1	T2.3	P1.1	CR1	CR2	T2.2			
superficie territoriale	mq.	40.760	5.140	<b>3.113</b>	8.670	37.400	24.323	23.150			
superficie destinata alla viabilità	mq.	/	0	<b>0</b>	0	/	/	0			
spazi pubblici - parcheggi	mq.	/	0	<b>0</b>	395	/	/	0			
spazi pubblici - verde	mq.	/	0	<b>0</b>	395	/	/	12.000			
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.	/	0	<b>0</b>	790	/	/	12.000			
superficie fondiaria	mq.	/	5.140	<b>3.113</b>	7.880	/	/	11.150			
superficie coperta esistente	mq.	/	870	<b>0</b>	200	/	/	/			
superficie utile lorda esistente	mq.	/	3.300	<b>0</b>	0	/	/	/			
rapporto di copertura in progetto %	mq./mq.	/	50%	<b>65%</b>	30%	/	/	40%			
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	<b>0,00</b>	0,00	/	/	0,35			
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	/			
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	+ 1430	<b>2.023</b>	/	/	/	8.100			
modalità di intervento		/	DIR	<b>DIR</b>	DIR	/	/	SUE			
nr. piani abitabili	nr.	/	es. / 2)	<b>2</b>	2	/	/	3			
altezza	m.	/	es. / 2)	<b>7,5</b>	7,5	/	/	10,5			
destinazione specifica		/	d,f	<b>a,b,c,d,e,f</b>	A/I	/	/	/			
posti letto esistenti		/	54	<b>0</b>	0	/	/	/			
posti letto previsti		/	/	<b>22</b>	0	/	/	200			

1) I parametri non indicati in tabella sono esplicitati nell'art. 16, c. 4° delle N. di A.

Il fabbisogno di parcheggi pubblici dovrà essere reperito nell'area T2.1 di Lurisia nella misura minima di 25 mq. ogni 3 posti letto previsti.

2) La maggiore S.U.L. ammessa (pari a mq.880) è utilizzabile in parte mediante ampliamento del fabbricato al piano terreno ed in parte mediante sopraelevazione di un piano utile da realizzare sulle porzioni di fabbricato retrostanti il corpo lungo la strada.