

PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE  
COMUNITA' MONTANA VALLE GRANA

**COMUNE DI CASTELMAGNO**  
**VARIANTE PARZIALE N. 9**

**NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA**

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate:

- con scrittura in **carattere grassetto** le parti aggiunte;
- con **sfondo grigio** le parti stralciate.

# INDICE

## TITOLO I - PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 1	- Finalità, obiettivi e criteri di formazione del Piano Regolatore Intercomunale .....	pag.	6
Art. 2	- Efficacia e campo di applicazione .....	“	6
Art. 3	- Elaborati del P.R.I. ....	“	7
Art. 4	- Definizioni e parametri .....	“	7
Art. 5	- Standards urbanistici .....	“	12
Art. 6	- Struttura normativa del P.R.I. ....	“	13
Art. 7	- Prescrizioni di destinazioni d'uso .....	“	14
Art. 8	- Prescrizioni di consistenza edilizia .....	“	14
Art. 9	- Prescrizioni di assetto tipologico .....	“	14
Art. 10	- Condizioni di intervento .....	“	15
Art. 11	- Condizioni di carattere tecnico-gestionale .....	“	15
Art. 12	- Condizioni di carattere socio-funzionale .....	“	16
Art. 13	- Vincoli ambientali .....	“	17
Art. 14	- Gerarchia funzionale della disciplina normativa .....	“	17

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

Art. 15	- Programma pluriennale di attuazione .....	pag.	18
---------	---	------	----

Art. 16	- Programma operativo delle opere e degli interventi pubblici .....	pag.	19
Art. 17	- Strumenti urbanistici esecutivi .....	“	19
Art. 17bis	- Obblighi in sede di P.E.C. ....	“	20
Art. 18	- Concessione ed autorizzazione .....	“	20
Art. 19	- Criteri per la determinazione della consistenza edificabile. Applicazione dei parametri e degli indici .....	“	21

### TITOLO III - NORME OPERATIVE

Art. 20	- Individuazione delle zone di recupero (art. 27, Legge 5 agosto 1978, n. 457) .....	pag.	23
Art. 21	- Individuazione delle unità minime di intervento urbanistico e/o edilizio .....	“	23
Art. 22	- Classificazione ed individuazione delle aree .....	“	23
Art. 23	- Interventi nelle aree di tipo R 1 e R 2 .....	“	25
Art. 24	- Interventi nelle aree di tipo R 3 (Aree a destinazione residenziale di recente edificazione compromesse e di completamento) .....	“	29
Art. 25	- Interventi nelle aree di tipo R 4 (Aree a destinazione residenziale di nuovo impianto) .....	“	30
Art. 26	- Interventi nelle aree di tipo P 1 (Aree a destinazione produttiva artigianale, industriale e commerciale da confermare ed ampliare) ....	“	31
Art. 27	- Interventi nelle aree di tipo P 2 (Aree a destinazione produttiva artigianale e industriale di nuovo impianto) .....	“	32
Art. 28	- Interventi nelle aree di tipo P 3 (Aree a destinazione produttiva artigianale, industriale e commerciale esistenti da mantenere) .....	“	34
Art. 28bis	- Interventi nelle aree di tipo P 4 (Aree a destinazione produttiva per impianti ed attrezzature di carattere agro-zootecnico) .....	pag.	34

Art. 29 - Interventi nelle aree di tipo P 5 (Aree per attività estrattive) .....	“	36
Art. 30 - Interventi nelle aree di tipo P 6 (Aree per impianti ed attrezzature a destinazione commerciale) .....	“	37
Art. 30bis- Interventi nelle aree di tipo P 7 (Aree per campeggio) .....	“	38
Art. 30ter - Interventi nelle aree di tipo P 8 (Aree per impianti ed attrezzature per lo sci) .....	“	38
Art. 31 - Interventi nelle aree di tipo P 9 (Aree per attrezzature ricettive di interesse esclusivamente turistico) .....	“	40
Art. 32 - Aree agricole produttive (H 1) .....	“	40
Art. 32bis- Aree agricole a prevalente destinazione silvo-pastorale (H 2) .....	“	44
Art. 32ter - Annucleamenti rurali .....	“	45
Art. 33 - Aree riservate alla viabilità ed alle relative pertinenze .....	“	45
Art. 34 - Aree di salvaguardia per il particolare interesse paesistico ambientale (I 1) .....	“	46
Art. 35 - Aree di salvaguardia e rispetto degli abitati (I 2) ed aree a verde privato inedificabile .....	“	46
Art. 36 - Fasce ed aree di rispetto .....	“	47
Art. 37 - Aree per attrezzature e servizi pubblici di prevalente interesse locale .....	“	48
Art. 37bis - Norme particolari per le aree per attrezzature e servizi.....	“	50
Art. 38 - Aree per attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale “		51

#### TITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 39 - Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente .....	pag.	52
---	------	----

Art. 39bis- Mantenimento dell'equilibrio idrogeologico .....	“	55
Art. 40 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine rurale .....	“	60
Art. 40bis- Monumenti, edifici, manufatti classificati tra i beni culturali e ambientali .....	“	61
Art. 40ter - Edifici con elementi tipologici da conservare - Fronti di edifici da conservare - Edifici con vincolo di restauro e risanamento conservativo .....	“	61
Art. 41 - Altre prescrizioni .....	“	62
Art. 42 - Bassi fabbricati .....	“	66

#### TITOLO V - NORME FINALI TRANSITORIE

Art. 43 - Deroghe .....	pag.	67
Art. 44 - Impianti tecnologici e impianti per teleradiocomunicazioni .....	“	67
Art. 45 - Norme specifiche per aree particolari .....	“	68
Art. 45bis-Rifugi alpini, rifugi escursionistici e bivacchi fissi .....	“	71
Art. 46 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto e in zona impropria .....	“	72
Art. 47 - Modificazioni delle indicazioni di Piano .....	“	74
Art. 48 - Barriere architettoniche .....	“	74
Art. 49 - Validità, verifiche e revisioni del P.R.I. ....	“	74
Art. 50 - Indicazioni contrastanti .....	“	75
Art. 51 - Entrata in vigore del P.R.I. e misure di salvaguardia .....	“	75

## TITOLO I

### PRESCRIZIONI GENERALI

#### **Art. 1 - Finalità, obiettivi e criteri di formazione del Piano Regolatore Intercomunale.**

Il Piano Regolatore Intercomunale (P.R.I.) della Comunità Montana “Valle Grana” è formato in coerenza con gli indirizzi programmatici socio-economici, amministrativi e territoriali del Piano pluriennale di sviluppo economico-sociale di cui all’art. 5 della Legge 3 dicembre 1971, n. 1102 e dei programmi zionali di gestione dei servizi, di cui all’art. 12 della Legge regionale 8 agosto 1977, n. 39. Le finalità, gli obiettivi ed i criteri di formazione del P.R.I., così come indicati nella deliberazione programmatica e nella relazione illustrativa, si possono così sintetizzare:

- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi ed infrastrutture;
- recuperare il patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- salvaguardare le risorse naturali ed il patrimonio storico, artistico ed ambientale;
- riqualificare il tessuto edilizio ed urbanistico dei centri abitati;
- permettere una equilibrata espansione edilizia ed urbanistica dei centri abitati sulla base di attente previsioni demografiche e socio-economiche;
- riordinare e sviluppare gli insediamenti produttivi;
- soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo esistente e le attività connesse;
- favorire un equilibrato sviluppo turistico della valle;
- garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

#### **Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione.**

Il P.R.I. dei Comuni della Comunità Montana “Valle Grana” si estende all’intero territorio comunale dei Comuni di BERNEZZO, CASTELMAGNO, CERVASCA, MONTEMALE, MONTEROSSO GRANA, PRADLEVES, VALGRANA e VIGNOLO, ne disciplina l’uso e la tutela attraverso le presenti Norme Tecniche d’attuazione (N.T.A.) e le prescrizioni cartografiche e topografiche contenute nelle tavole del P.R.I..

Il presente P.R.I., dimensionato secondo i criteri fissati dall'art. 82 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali indicate dal Piano Territoriale quando quest'ultimo sarà approvato.

Le presenti N.T.A. costituiscono parte essenziale del P.R.I.; definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.I. stesso a norma della citata L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed int.; stabiliscono le prescrizioni, le condizioni e i vincoli, integrano le definizioni topografiche indicate nelle tavole di Piano per mezzo di apposita simbologia e, in caso di contrasto, prevalgono rispetto a queste ultime.

### **Art. 3 - Elaborati del P.R.I.**

Gli elaborati costitutivi del presente Piano, come prescritto nell'art. 14 della citata L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. sono i seguenti:

- la relazione illustrativa;
- gli allegati tecnici comprendenti le indagini e le analisi svolte e le relative rappresentazioni cartografiche;
- le tavole di Piano in scala 1:25000, 1:5000, 1:2000, 1:1000;
- le Norme Tecniche di Attuazione comprensive di tabelle illustranti le caratteristiche d'uso, di trasformazione e di edificazione per ogni area operativa individuata e i relativi parametri urbanistici ed edilizi.

### **Art. 4 - Definizioni e parametri.**

Ai fini dell'applicazione delle presenti N.T.A. hanno titolo prescrittivo le seguenti definizioni e, per quanto attiene i parametri edilizi ed urbanistici, quelle contenute nel Regolamento Edilizio con l'ulteriore prescrizione, ad integrazione della lett. e), 2° comma, art. 18 del R.E., riferita alle autorimesse realizzate al piano terra dell'edificio principale, le quali, ai fini dell'esclusione dal calcolo della S.U.L., dovranno avere altezza massima interna non superiore a mt. 2,40.

#### 4.1 - Definizioni di carattere generale.

##### 4.1.1. - Area.

Quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di Piano che precisano le destinazioni di uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità di attuazione.

##### 4.1.2 - Cellula edilizia.

Si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, e dotato di conveniente accesso.

##### 4.1.3 - Destinazione d'uso del suolo e degli edifici.

Si intende per destinazione d'uso di una cellula come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte o ammesse per l'area in cui la cellula è collocata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende il passaggio dall'una all'altra delle destinazioni d'uso distintamente elencate nelle presenti N.T.A.

##### 4.1.4. - Destinazione d'uso specifico.

Si intende per destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di parte di esso l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.I., nello spazio interessato.

##### 4.1.5. - Unità abitativa o alloggio e sue pertinenze.

Si intende per unità abitativa l'insieme degli spazi privati chiusi o aperti strutturalmente correlati tra di loro e destinati allo svolgimento delle attività residenziali di un nucleo familiare o di coabitazione, delimitato da frontiere fisiche di chiusura.

Si intendono per pertinenze gli spazi attribuiti in via esclusiva all'unità abitativa, ubicati distintamente all'interno della cellula edilizia di cui l'unità fa parte e destinati ad attività accessorie.



#### 4.2. - Intervento di trasformazione urbanistica.

E' così definito il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod ed int., nell'ambito interessato.

#### 4.3. - Intervento edilizio.

E' così definito il complesso delle operazioni oggetto di una autorizzazione o concessione edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata in conformità alle prescrizioni delle presenti N.T.A.

Ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod ed int. e della circolare della Giunta Regionale 5/S.G./URB del 27/04/84 per quanto applicabile, fatte salve ulteriori precisazioni in sede di strumento urbanistico esecutivo in relazione alla peculiarità del tessuto edilizio considerato, i principali tipi di intervento edilizio si intendono così specificati:

##### 4.3.1. - Manutenzione ordinaria.

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio e più precisamente:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni;
- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- riparazione di intonaci esterni, colorazioni esterne, verniciatura degli infissi.

##### 4.3.2. - Manutenzione straordinaria.

Si intendono 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.

Tali interventi sono da intendersi limitatamente a quelli che non comportano modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio. E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenze delle scale e delle rampe e del tipo e delle pendenze delle coperture, quando riguardino elementi od edifici di particolare interesse architettonico, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni di uso.

#### 4.3.3. - Restauro conservativo o restauro scientifico.

Sono interventi finalizzati alla conservazione, recupero e 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.

#### 4.3.4. - Restauro e risanamento conservativo.

Si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso 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 dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### 4.3.5. - Ristrutturazione edilizia.

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

##### 4.3.5.1. - Ristrutturazione edilizia interna.

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

- conservazione dell'impianto planimetrico e del volume originario, salvo parziali modifiche necessarie dettate da esigenze funzionali e d'uso o dovute alla eliminazione di aggiunte e superfetazioni in contrasto con i caratteri dell'edificio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche

- appropriate; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali purché ne sia mantenuto il posizionamento e siano ripristinati l'apparato decorativo e gli elementi originari di pregio, qualora esistenti; conservazione e valorizzazione dei prospetti pur con modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dell'insieme;
- è ammessa l'introduzione di nuovi elementi quali servizi igienici, impianti tecnologici e scale sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma, fatta salva la possibilità di adeguare le altezze interne come ammesso dalle presenti N.T.A.

#### 4.3.5.2. - Ristrutturazione edilizia totale.

Si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Tale intervento a norma dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m. comprende anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile.

In tal caso tuttavia la ricostruzione dovrà avvenire in sito, con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente non ammettendosi quindi ampliamenti o sopraelevazioni di alcun genere.

#### 4.3.5.3. - Ricostruzione guidata.

In presenza di ruderi di edifici diroccati, il Sindaco, con apposito atto, può ordinare lo sgombero, per fini di pubblico decoro, pubblica incolumità, miglioria delle condizioni di viabilità, recupero di spazi di uso pubblico etc...

Quando non ricorrano i casi di cui al capoverso precedente, gli edifici diroccati in tutto o in parte possono essere oggetto di interventi di ricostruzione guidata mirati a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

La corrispondenza della proposta progettuale alla forma, tipologia e consistenza originarie, quando non rilevabile localmente, dovrà essere documentata mediante vecchie fotografie o atto sostitutivo di notorietà. Quando la documentazione risultasse difficile, non esauriente o mancante, la nuova consistenza dovrà uniformarsi a quella dei vecchi fabbricati contigui o dell'immediato intorno; ove l'intervento riguardi un rudere isolato, la nuova consistenza dovrà uniformarsi a quella dei vecchi fabbricati riscontrabili in un intorno più esteso e comunque, in tal caso, non potrà superare i due piani f.t. e l'altezza massima, alla gronda, di m. 7,00.

La norma di cui al presente comma è applicabile su tutto il territorio comunale, compatibilmente con prescrizioni urbanistiche o di carattere geologico-tecnico che impediscano o limitino gli interventi edilizi.

#### 4.3.6. - Completamento.

Si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate e dotate di opere urbanizzative, disciplinati con specifici parametri edilizi e urbanistici, sia su singole aree non edificate, sia per l'ampliamento di edifici esistenti.

#### 4.3.7. - Nuovo impianto.

Si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate e generalmente sprovviste di opere urbanizzative; tali interventi sono disciplinati dal P.R.I. con specifici parametri edilizi e urbanistici e da specifiche indicazioni di carattere tipologico.

### **Art. 5 - Standards urbanistici.**

A norma degli art. 21 e 22 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., il P.R.I. assicura una dotazione minima di aree per servizi sociali e attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, negli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri riportati nel presente articolo.

#### 5.1. - Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali.

A seconda della popolazione residente prevista dal P.R.I. i parametri adottati per il dimensionamento di tali aree risultano dal seguente prospetto:

			pop < 2.000 mq. / ab.	pop > 2.000 mq. / ab.
a)	istruzione		4,5	7
b)	attrezzature di interesse comune		2	3
c)	verde, gioco e sports	*	9 [20]	12,5 [20]
d)	parcheggi pubblici	*	2,5	2,5
<b>TOTALE</b>			<b>18</b>	<b>25</b>

(\*) Nelle zone di esclusivo interesse turistico e per gli insediamenti residenziali a carattere stagionale, lo standard per queste aree è riferito alla somma della popolazione residente e di quella turistica media annua e lo standard per il verde, gioco e sports è elevato a 20,0 metri quadrati per abitante-vano.

5.2. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

Tali aree sono commisurate al 10% delle aree destinate ad insediamenti produttivi industriali e artigianali e sono destinate, in parti uguali, a parcheggi di uso pubblico e a verde (attrezzature sportive e varie), salvo diversa specificazione per le singole zone.

5.3. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali.

Tali aree sono commisurate al 100% delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; di tali aree, almeno la metà, deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

5.4. - Aree per attrezzature pubbl. di interesse generale.

Di tali aree il P.R.I., a norma dell'art. 22 della Legge Regionale 56/77 e succ. mod. ed int., assicura la dotazione nella misura di 17,5 mq/ab; le aree in questione sono tutte assegnate alla destinazione di parco urbano-comprensoriale con funzioni di fruizione sociale delle risorse naturalistico-ambientali presenti nelle aree interessate. La dotazione di tali aree si considera garantita nell'ambito del territorio sub-comprensoriale interessato dal presente P.R.I. e dovrà essere verificata nel rispetto delle prescrizioni del Piano Territoriale.

## **Art. 6 - Struttura normativa del P.R.I..**

Il P.R.I. controlla normativamente mediante prescrizioni generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio soggetto a piano per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri. Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'art. 12 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., il P.R.I. prestabilisce altresì condizioni di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attualità delle previsioni

del piano medesimo. Agli stessi fini, in conformità ai disposti di cui all'art. 13, sesto comma, e gli artt. 24-27-28-29-30 della citata L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. il piano impone vincoli, al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del piano medesimo.

#### **Art. 7 - Prescrizioni di destinazione d'uso.**

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.I. definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazioni d'uso coerenti o compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione:

- r - aree di antico, recente o nuovo insediamento;
- s - aree per servizi sociali e attrezzature di interesse locale;
- g - aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale;
- h - aree per attività produttive agricole;
- p - aree per attività produttive secondarie e terziarie.

#### **Art. 8 - Prescrizioni di consistenza edilizia.**

Le prescrizioni generali di consistenza edilizia sono:

- 8.1. conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.I.;
- 8.2. incremento della consistenza edilizia esistente alla stessa data;
- 8.3. demolizione della consistenza edilizia esistente alla stessa data;
- 8.4. nuova edificazione;
- 8.5. prescrizione di inedificabilità.

#### **Art. 9 - Prescrizioni di assetto tipologico.**

Le prescrizioni generali di assetto tipologico sono:

- 9.1. edifici abitativi di tipo unifamiliare;
- 9.2. edifici abitativi di tipo plurifamiliare;

- 9.3. edifici abitativi tipologicamente ordinati alla convivenza disciplinata;
- 9.4. edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e para-alberghiera;
- 9.5. edifici abitativi di tipo speciale;
- 9.6. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore agricolo;
- 9.7. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche artigianali;
- 9.8. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche industriali;
- 9.9. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche commerciali;
- 9.10. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche direzionali;
- 9.11. edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico;
- 9.12. edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero;
- 9.13. edifici tipologicamente ordinati ad usi sociali plurifunzionali;
- 9.14. aree tipologicamente complementari agli usi abitativi;
- 9.15. aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore agricolo;
- 9.16. aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore artigianale e industriale;
- 9.17. aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore terziario;
- 9.18. aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici, per il tempo libero.

#### **Art. 10 - Condizioni di intervento.**

Il P.R.I. subordina l'attuazione delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere:

- tecnico-gestionale, che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali;
- socio-funzionali, che tendono a garantire il rispetto di determinati equilibri nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

#### **Art. 11 - Condizioni di carattere tecnico-gestionale.**

Le condizioni di carattere tecnico-gestionale possono essere:

1. esistenza di programma pluriennale di attuazione approvato (P.P.A.);
2. esistenza di Zona di Recupero (Z.R.);
3. esistenza di uno Strumento urbanistico esecutivo approvato;

- 3.1. piano particolareggiato di esecuzione (P.P.E.);
- 3.2. piano di recupero (P.d.R.);
- 3.3. piano di edilizia economico-popolare (P.E.E.P.);
- 3.4. piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.);
- 3.5. piano esecutivo convenzionato (P.E.C.);
- 3.6. piano tecnico di opere pubbliche (P.T.).

Ai sensi dell'art. 13, L. 10/77, l'attuazione del P.R.I. avviene, all'interno di ciascun comune, quando sussista obbligo, sulla base dei Programmi pluriennali di attuazione, nei termini e con le modalità fissate dagli artt. 33-37 della L.R. 56/77 e succ. mod. Questi dovranno tendere al soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, servizi, infrastrutture e spazi per attività economiche, per il periodo di validità, secondo le finalità, gli obiettivi e i criteri informatori del P.R.I. illustrati nella Relazione. A tal fine dovranno assicurare la coerenza e la compatibilità degli interventi ammessi e in particolare:

- a) ridurre progressivamente e prioritariamente le carenze pregresse;
- b) omogeneizzare il grado di fruibilità complessivo dei servizi nelle diverse parti del Comune e all'interno della Comunità Montana;
- c) garantire la integrale copertura dei fabbisogni addizionali prodotti dai nuovi insediamenti ammessi.

## **Art. 12 - Condizioni di carattere socio-funzionale.**

Al fine di assicurare la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche ai sensi dell'art. 12, secondo comma punto 9 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., il Piano individua le principali condizioni che devono essere rispettate nella programmazione e nella realizzazione degli interventi nelle diverse parti del territorio e nei diversi settori di intervento, affinché ne siano verificate la coerenza e la compatibilità reciproche.

La programmazione attuativa e i relativi strumenti urbanistici esecutivi devono assicurare il necessario collegamento tra il processo di pianificazione e di gestione del territorio dei singoli comuni e quello che si sviluppa ai diversi livelli territoriali contestuali: Regione, Comprensorio e Comunità Montana.

Tale collegamento sarà assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia attraverso l'istituzione di consorzi per la formazione e gestione di strumenti urbanistici esecutivi nell'ambito delle disposizioni legislative in materia, sia attraverso forme di convenzionamento specifiche e protocolli di intesa tra Comuni contermini.



### **Art. 13 - Vincoli ambientali.**

Il P.R.I. subordina l'attualità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli:

1. di tutela culturale che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, etnologiche e che possono essere:
  - 1.1. vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge 1089/39);
  - 1.2. vincoli di protezione delle bellezze naturali (Legge 1497/39 e 431/85);
2. di tutela ecologica, che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative; possono essere:
  - 2.1. vincoli idrogeologici e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.);
  - 2.2. vincoli di rispetto delle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art. 29 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.);
  - 2.3. vincoli per fasce cimiteriali (art. 27 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.);
  - 2.4. vincoli di rispetto attorno alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art. 27 L.R. 56/77 e succ. mod ed int.);
3. di tutela funzionale, che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché la efficienza tecnica delle infrastrutture; possono essere:
  - 3.1. fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e piste sciistiche (art. 27 L.R. 56/77 e succ. mod ed int.);
  - 3.2. vincoli ex art. 28 della Legge 56/77 e succ.mod ed int.;
  - 3.3. vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendono non idonee a nuovi insediamenti.

### **Art. 14 - Gerarchia funzionale della disciplina normativa.**

Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle seguenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.I., intendendosi con ciò che esse non precostituiscono diritti ma soltanto obblighi e pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti.

## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE

#### **Art. 15 - Programma pluriennale di Attuazione.**

Nei Comuni obbligati alla formazione del P.P.A. le previsioni del P.R.I. sono attuate, in via generale e salvo quanto di seguito specificato, attraverso appunto i programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, formati e approvati ai sensi della L.R. n.56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Per quanto attiene al contenuto, agli elaborati, all'approvazione e all'efficacia del programma d'attuazione vale quanto contenuto negli articoli 34, 35 e 37 della citata L.R. 56/77 così come successivamente modificata ed integrata.

Il rilascio di concessioni edilizie o di autorizzazioni non è subordinato all'inclusione nel programma di attuazione, sempreché non in contrasto con le previsioni e le norme del P.R.I. e previo versamento dei contributi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 se dovuti, nei casi previsti dall'art. 9 della stessa Legge 10/77 e nei casi previsti al 7° comma dell'art. 33 della citata L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In conformità al penultimo comma dell'art. 6 del D.L. 23/01/82 n. 9, così come modificato dalla L. del 28/03/82 n. 94, e nei limiti temporali ivi prescritti il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione non è inoltre subordinato all'inclusione dell'intervento nel programma pluriennale di attuazione, purché conformi alle prescrizioni del P.R.I. nei seguenti casi:

- a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 4.3.2., 4.3.3., 4.3.4. e 4.3.5. del precedente art. 4;
- b) interventi di completamento di cui al punto 4.3.6. del precedente art. 4 da realizzare su aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, cioè su aree in cui sia riscontrata l'esistenza di tutte le seguenti infrastrutture:
  - idoneo sistema viario pedonale e veicolare di accesso;
  - idonea rete di distribuzione idrica pubblica o privata;
  - idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi pubblica o equivalente sistema privato;

- c) interventi da realizzare su aree comprese nei piani di zona ai sensi della Legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 16 - Programma operativo delle opere e degli interventi pubblici.**

Le previsioni del P.R.I. relativamente alle opere e agli interventi pubblici di iniziativa comunale o consortile o di società a partecipazione comunale sono attuate attraverso il Programma operativo di cui all'art. 37 bis, L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 17 - Strumenti urbanistici esecutivi.**

Gli strumenti urbanistici esecutivi attraverso i quali può essere attuato il P.R.I., sono esclusivamente quelli elencati di seguito:

- 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti L. 1150/42 e artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni (P.P.E.);
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/04/62 n. 167 e successive modificazioni ed art. 41, L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni (P.E.E.P.);
- 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 56/77, e successive modificazioni ed integrazioni (P.E.C.);
- 4) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma degli artt. 28 e 30 della Legge 457/78 e 41 bis e 43, L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni (P.d.R.);
- 5) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e art. 42, L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni (P.I.P.);
- 6) i piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.(P.T.E.).

Per quanto attiene ai contenuti, agli elaborati, alla formazione ed all'efficacia di questi strumenti urbanistici esecutivi, si fa esplicito riferimento al Titolo V della L.R. 56/77 e succ.mod. ed int.

Il Piano Regolatore Intercomunale delimita le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

In sede di formazione del Programma di attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari dei Comuni interessati, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.I..

#### **Art. 17-bis - Obblighi in sede di P.E.C..**

La formazione e l'attuazione di Piani Esecutivi Convenzionati, prescindendo dalle indicazioni topografiche di P.R.I., comporta l'obbligo di riservare le quote di aree per servizi pubblici dell'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., commisurate alla capacità insediativa calcolata sulla base dell'art. 20 della L.R. citata. Nel caso in cui il P.R.I. non preveda nelle zone di intervento specifiche aree per servizi, o ne preveda solo in parte, queste dovranno essere monetizzate in tutto o per la parte necessaria a soddisfare le quantità definite dai rispettivi standards, fatta comunque salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di richiederne la localizzazione e la cessione all'interno dell'area di intervento; nel caso in cui il P.R.I. preveda nelle zone di intervento aree per servizi pubblici in misura esuberante rispetto agli standards di legge, queste dovranno essere dismesse con le procedure di legge per la quota corrispondente alla capacità insediativa prevista, mentre la quota esuberante dovrà essere oggetto di impegno alla cessione onerosa al Comune, sulla base degli importi stabiliti per la monetizzazione delle aree prevista precedentemente.

#### **Art. 18 - Concessione e autorizzazione.**

A norma dell'art. 1 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'art. 48 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari, deve chiedere all'Autorità comunale, documentando la propria rispettiva qualità, la concessione o l'autorizzazione per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili. Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione:

- a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le presenti norme di attuazione e/o con le norme di attuazione degli S.A.;

- b) per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
- c) per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;
- d) per gli interventi di manutenzione ordinaria.

Si richiamano inoltre i disposti dell'art. 49 (caratteristiche e validità della concessione), dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione), L.R.56/77 e succ. mod. ed int. e del titolo II del R.E. (artt. 7-8-9-11).

#### **Art. 19 - Criteri per la determinazione della consistenza edificabile. Applicazione dei parametri e degli indici.**

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori dei parametri edilizi e urbanistici relativi alle diverse aree fissate nelle presenti norme, nelle tabelle allegate ed eventualmente nelle tavole di Piano.

Ai fini della determinazione delle consistenze edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

##### 19.1.

Negli interventi di nuovo impianto e di completamento, nelle aree a prevalente destinazione residenziale:

##### 19.1.1.

con intervento diretto, ove ammesso, la consistenza edificabile è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;

##### 19.1.2.

previo strumento urbanistico esecutivo la consistenza edificabile è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia territoriale per la superficie territoriale.

##### 19.2.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono disciplinati, ai fini della determinazione della consistenza edificabile, unicamente dalle norme relative agli interventi stessi, così come definiti dal precedente art.4.

### 19.3.

Per gli interventi di nuovo impianto e di completamento nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria la quantità di superficie utile edificabile a fini produttivi è data dal prodotto del rapporto di copertura per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento, mentre la consistenza edificabile a fini residenziali è stabilita con quantità massima di superficie utile lorda realizzabile per ciascuna unità produttiva.

### 19.4.

Nelle aree destinate ad attività agricole, le consistenze edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento e a seconda delle colture in atto.

### 19.5.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria o territoriale esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà: tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

TITOLO III  
NORME OPERATIVE

**Art. 20 - Individuazione delle zone di recupero (art.27, Legge 5 agosto 1978, n. 457).**

Il P.R.I. individua ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della Legge 5 agosto 1978, n. 457 come zone di recupero le aree definite in cartografia come aree R 1 , R 2 e AR.

**Art. 21 - Individuazione delle unità minime di intervento urbanistico e/o edilizio.**

Il P.R.I. individua, all'interno delle singole aree, le porzioni minime e quindi estendibili alle aree contermini di tessuto urbanistico che debbono essere comprese all'interno di un unico strumento urbanistico esecutivo quando a questo si intenda provvedere sia per iniziativa pubblica che per iniziativa privata.

L'individuazione delle unità minime di intervento è operata dal P.R.I. sia in forma definita mediante delimitazione planimetrica nelle tavole di Piano di porzioni di tessuto urbanistico, sia sotto forma indefinita e cioè con prescrizione normativa all'interno delle tabelle di zona.

Qualora ci si avvalga della facoltà concessa all'ultimo comma del precedente art. 17 è possibile altresì e sempre in sede di formazione del P.P.A. o con specifica deliberazione Consiliare del Comune interessato, individuare all'interno delle porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi anche le unità minime di intervento di cui al presente articolo senza che ciò costituisca variante al P.R.I.

**Art. 22 - Classificazione ed individuazione delle aree.**

Ai fini dell'applicazione della struttura normativa, l'intero territorio interessato dal P.R.I. è suddiviso in aree, distintamente individuate nella cartografia del Piano Regolatore Intercomunale e così classificate:

R - Aree di antico, recente e nuovo insediamento;

- R.1. complessi di interesse storico-artistico;
- R.2. aree a destinazione residenziale di antica e vecchia edificazione di interesse architettonico-ambientale;
- R.3. aree a destinazione residenziale di recente edificazione compromesse e di completamento;
- R.4. aree a destinazione residenziale di nuovo impianto;

P - Aree prevalentemente produttive;

- P.1. aree a destinazione produttiva artigianale, industriale e commerciale da confermare e ampliare;
- P.2. aree a destinazione produttiva artigianale e industriale di nuovo impianto;
- P.3. aree a destinazione produttiva artigianale, industriale e commerciale esistenti da mantenere;
- P.4. aree a destinazione produttiva per impianti ed attrezzature di carattere agro-zootecnico;
- P.5. aree per attività estrattive;
- P.6. aree per impianti ed attrezzature a destinazione commerciale;
- P.7. aree per campeggio;
- P.8. aree per impianti ed attrezzature per lo sci;
- P.9. aree per attrezzature ricettive di interesse esclusivamente turistico;

S - Aree per attrezzature e servizi pubblici di prevalente interesse locale (art. 21 L.R. n.56/77), comprensive delle sottoclassi aventi le seguenti destinazioni topograficamente individuate:

- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per verde, gioco e sport;
- aree per parcheggi;

G - Aree per attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale;

H - Aree destinate all'attività agricola;

- H.1. aree agricole produttive;
- H.2. aree agricole a prevalente destinazione silvo- pastorale;

AR Annucleamenti rurali;



I - Aree inedificabili;

- I.1. aree di salvaguardia per particolare interesse paesistico-ambientale;
- I.2. aree di salvaguardia e rispetto degli abitati.

- Aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze (sistema viario).

### **Art. 23 - Interventi nelle aree di tipo R 1 e R 2.**

23.1. - R1 (Complessi di interesse storico-artistico).

Le aree R1 individuano i complessi di interesse storico- artistico e le aree di loro stretta pertinenza ambientale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Le aree individuate topograficamente sono inedificabili ed i fabbricati esistenti al loro interno sono soggetti unicamente ad interventi di restauro conservativo o restauro scientifico finalizzati al rigoroso mantenimento delle strutture esistenti ed alla conservazione delle destinazioni d'uso in atto.

23.2. - R2 (Aree a destinazione residenziale di antica e vecchia edificazione di interesse architettonico-ambientale).

Queste aree individuate anch'esse ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 rappresentano l'insediamento abitativo e le proprie aree di pertinenza, in cui si rendono opportuni interventi finalizzati al recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

23.2.1. - Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono in ogni caso consentiti mutamenti di destinazione d'uso compatibilmente con:

- a) usi abitativi e sussidiari quali arti e professioni, nonché usi turistico-ricettivi e di somministrazione alimenti e bevande;
- b) servizi sociali e attrezzature di interesse locale;
- c) attività artigianali purché non nocive e moleste che comunque non comportino l'impiego di più di 5 addetti;
- d) attività commerciali e di distribuzione ammissibili nei limiti individuati dal Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71;
- e) attività di lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli a condizione che siano esercitate da aziende agricole che trattino materie prime direttamente prodotte e/o reperite sul territorio comunale sulla base di congrua documentazione.

La destinazione originaria di locale per ricovero animali (stalle) negli immobili topograficamente individuati, nelle tavole di progetto del Comune di Castelmagno, non in atto alla data di adozione della presente variante, può essere ripristinata alle condizioni che seguono:

- il ricovero è ammesso unicamente per bovini allevati tradizionalmente su lettiera, con limitazione di un numero di capi non superiore a 15 per ciascuna stalla;
- il riutilizzo dei locali è subordinato all'esecuzione degli interventi edilizi interni di adeguamento igienico-funzionale necessari per assicurare piena salubrità ai locali stessi secondo le disposizioni che potrà impartire il competente servizio dell'U.S.L. caso per caso, tenendo conto della compatibilità con il contesto in cui ricadono; gli interventi edilizi ammessi sono unicamente quelli del comma 23.2.2 successivo;
- dovranno essere adottati e verificati dall'A.C. in sede autorizzativa tutti gli accorgimenti atti ad evitare comunicazione diretta tra i locali per ricovero animali e locali adibiti ad altro uso nonché per evitare insorgere di elementi di disturbo o fastidio per le residenze esistenti; in particolare si dovrà provvedere alla raccolta in idonei pozzetti a tenuta stagna del colaticcio e all'allontanamento in zona esterna al nucleo abitato del letame.
- l'inosservanza delle disposizioni impartite in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi relative agli accorgimenti da adottare o alle modalità di allevamento costituisce motivo per ordinanza di sgombero e cessazione dell'attività.

#### 23.2.2. - Interventi ammessi con intervento diretto.

Con intervento diretto sono ammessi i seguenti interventi così come definiti al paragrafo 4.3. del precedente art.4 e salve le limitazioni specificatamente enunciate:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro conservativo o restauro scientifico;
- c) restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna di edifici o parti di edificio;
- d) recupero con cambio di destinazione d'uso di edifici o parti di edificio per gli usi

- ammessi ad esclusione di bassi fabbricati, tettoie ed altre superfetazioni aventi caratteristiche di precarietà o isolate rispetto all'edificio principale;
- e) ampliamento della consistenza edilizia (con eccezione degli edifici condominiali e/o con più di quattro alloggi) nei limiti necessari all'inserimento o al miglioramento delle attrezzature e degli impianti igienico-sanitari e al miglioramento funzionale delle unità immobiliari e comunque non eccedenti il 20% della superficie utile esistente (25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale); tali ampliamenti, ove possibile, dovranno essere realizzati mediante recupero con cambio di destinazione d'uso di strutture preesistenti e comunque dovranno risultare compatibili con i caratteri e la tipologia della preesistenza;
  - f) adeguamento delle altezze interne dei locali alle altezze minime fissate dalle vigenti leggi e regolamenti in materia senza che questo sia considerato ampliamento della consistenza edilizia: tale adeguamento non dovrà tuttavia comportare:
    - aumenti delle superfici utili oltre i limiti fissati al precedente punto e);
    - la demolizione di volte e soffitti di pregio particolare;
    - la sopraelevazione della linea di gronda oltre il minimo necessario, e comunque oltre il limite di ml. 1,00 fermo restando che i tetti dovranno mantenere le pendenze preesistenti;
  - g) riqualificazione degli spazi liberi interni alle cellule con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) e utilizzo dei locali a piano terra per autorimesse ad uso privato dei residenti ove le aperture necessarie non deturpino le linee architettoniche delle facciate interne.

### 23.2.3. - Interventi ammessi previa formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Prevvia formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, negli edifici esistenti all'interno delle aree R2 sarà ammesso oltre a quanto precedentemente previsto:

- a) interventi di ristrutturazione edilizia totale;
- b) ampliamenti per esigenze supplementari riferite alle destinazioni ammesse in misura superiore a quanto prescritto alle lettere e) ed f) precedenti sempreché non si occupi più del 50% dell'area di pertinenza libera al momento di approvazione delle presenti N.T.A., non si superi l'altezza massima di ml.8,50 alla linea di gronda, salvo diverse prescrizioni più restrittive fissate nelle singole tabelle di zona, e non si producano nuove unità abitative.

L'ampliamento non potrà comunque comportare un aumento superiore al 100% della S.U.L. esistente riferita alle singole destinazioni d'uso.

Ove non già individuati, gli ambiti di SUE, potranno essere definiti in sede di formazione del P.P.A. o, per quanto concerne i piani di Recupero, con specifiche delibere consiliari ai sensi dell'art. 27 e segg. della L. 457/78, e dovranno essere estesi almeno ad una cellula edilizia avente significato urbanistico-edilizio compiuto e da individuarsi sulla

base di quanto definito al precedente art. 4, punto 1.2..

Per gli edifici compresi in ambiti soggetti a SUE e fino alla loro approvazione potranno essere concessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo all'interno delle singole unità immobiliari esistenti.

#### 23.2.4. - Parametri edilizi e urbanistici.

Nelle aree R2 in tutti gli interventi ammessi dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

a) altezza degli edifici:

non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di sovrastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture salvo quanto consentito precedentemente;

b) piani abitabili:

fatto salvo quanto precedentemente specificato per l'altezza, non è consentito realizzare un numero di piani superiore a quelli esistenti;

c) distanze tra fabbricati:

le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati esistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia totale od ampliamento valgono le norme fissate dal vigente Codice Civile.

d) distanza dalle strade:

fatte salve prescrizioni fissate all'interno di SUE e ulteriori specificazioni contenute nei successivi articoli, devono essere rispettati di norma gli allineamenti stradali in atto.

#### 23.2.5. – Norme specifiche.

Per gli interventi ricadenti all'interno dell'area R2 di Valliera, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 46, lettera d), capoversi 4 e 5 in ordine alla necessità di stipula di idonea convenzione nel caso di assenza parziale o totale di opere urbanizzative.

## **Art. 24 - Interventi nelle aree tipo R 3 (Aree a destinazione residenziale di recente edificazione compromesse e di completamento).**

### 24.1. - Caratteristiche delle aree.

Queste rappresentano le aree a destinazione prevalentemente residenziale di recente edificazione con le proprie aree di pertinenza, compromesse e di completamento; in esse è prevista: la riqualificazione del tessuto esistente e la realizzazione di nuove opere.

### 24.2. - Destinazioni d'uso.

Vale in quanto applicabile il disposto di cui all'art. 23, comma 23.2.1 precedente.

### 24.3. - Modalità d'intervento.

#### 24.3.1.

Nel caso di nuova costruzione, ampliamento, demolizione con ricostruzione, l'attuazione delle previsioni del P.R.I. avviene di norma mediante concessione singola nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi fissati nelle tabelle di zona.

#### 24.3.2.

Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi mediante concessione singola e senza verifica di parametri fissati nelle tabelle:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro conservativo e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia interna anche con cambio di destinazione d'uso all'interno dei volumi esistenti;
- ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici esistenti uni e bi-familiari sempreché non aumentino le unità abitative esistenti, non comportino un aumento del volume esistente superiore al 30% con un massimo di 200 mc., fatto salvo il rapporto di copertura riferito al lotto su cui si interviene non superiore al 40% e l'altezza massima dell'edificio che non potrà essere superiore a mt. 8,50, salvo diversa prescrizione più riduttiva fissata nelle singole tabelle di zona.

E' inoltre ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito ai sensi del successivo art. 42.

## **Art. 25 - Interventi nelle aree di tipo R 4 (Aree a destinazione residenziale di nuovo impianto).**

### 25.1. - Caratteristiche delle aree.

Queste aree sono destinate agli interventi edilizi di nuovo impianto a scopo abitativo da realizzare nel rispetto di appositi parametri edilizi e urbanistici e specifiche indicazioni tipologiche.

### 25.2. - Destinazioni d'uso.

Queste aree sono adibite agli usi abitativi propri e a quelli complementari alla residenza, quali arti e mestieri, volti a soddisfare, nella quantità determinata dal P.R.I., fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

Sono considerate compatibili le attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso di piccola e media superficie, i servizi sociali e le attrezzature di interesse locale.

### 25.3. - Interventi ammessi.

In queste aree l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso agli ambiti individuati in cartografia o nelle tabelle di zona; gli interventi possono essere realizzati anche per comparti previo loro inserimento nei Programmi di Attuazione.

### 25.4. - Parametri edilizi e urbanistici.

I parametri per ciascuna area sono dati nelle relative tabelle allegate alle presenti N.T.A.

## **Art. 26 - Interventi nelle aree di tipo P 1 (Aree a destinazione produttiva artigianale, industriale e commerciale da confermare ed ampliare).**

### 26.1. - Caratteristiche delle aree.

Queste aree, generalmente esterne al contesto residenziale, sono già occupate da insediamenti a carattere industriale, artigianale o commerciale che si confermano nella loro attuale ubicazione e per i quali sono consentiti i necessari ampliamenti.

Queste aree, confermate e destinate ad insediamenti produttivi, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti, in relazione alle previsioni socio- economiche comunali e attraverso il potenziamento delle infrastrutture e degli impianti esistenti.

A tal fine il P.R.I. richiama i disposti degli art. 13 e 26 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

### 26.2. - Destinazioni d'uso.

Sono considerate destinazioni d'uso coerenti e compatibili:

- a) attività produttive artigianali, industriali e commerciali all'ingrosso;
- b) servizi funzionali agli impianti produttivi;
- c) residenza strettamente necessaria per la custodia, la sorveglianza e la continuità del ciclo produttivo.

### 26.3. - Interventi ammessi.

In queste aree sono ammessi mediante concessione singola interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e il loro adeguamento tecnologico oltre agli interventi tesi al miglioramento delle condizioni di lavoro.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento degli impianti esistenti e di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici fissati nelle relative tabelle.

Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti a leggi vigenti in materia antincendio e infortunistica, nonché per attrezzature ed impianti strettamente tecnologici, che non comportino aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi senza verifica dei parametri, richiamandosi, in quanto applicabile, la circ. M.ro LL.PP. n. 1918 del 16.11.77.

E' inoltre ammessa la realizzazione della residenza a servizio di ogni unità

produttiva in misura non superiore a 180 mq. di superficie utile lorda.

#### 26.4. - Parametri edilizi e urbanistici.

Gli interventi edilizi e urbanistici di ampliamento devono rispettare i parametri fissati, per ogni area, nelle relative tabelle allegate alle presenti N.T.A..

In sede di rilascio di concessioni singole per gli interventi ammessi, dovrà essere assicurata la dotazione dello standard di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., anche applicandosi il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 21 citato.

Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico potranno essere interamente destinate a parcheggio.

In caso di formazione di S.U.E. il rapporto di copertura ammesso potrà essere aumentato, rispetto agli indici di zona, del 30%; in tal caso la verifica degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. dovrà essere estesa sull'intera area produttiva.

### **Art. 27 - Interventi nelle aree di tipo P 2 (Aree a destinazione produttiva artigianale e industriale di nuovo impianto).**

#### 27.1 - Caratteristiche delle aree.

Queste aree sono destinate alle nuove realizzazioni di infrastrutture ed impianti necessari a soddisfare i fabbisogni della struttura produttiva e occupazione dei singoli Comuni, della Comunità Montana nel suo complesso e della relativa area di gravitazione.

#### 27.2. - Destinazioni d'uso.

Sono considerate destinazioni d'uso coerenti e compatibili:

- a) le attività produttive del tipo artigianali e industriali;
- b) le attrezzature e i servizi funzionali agli insediamenti produttivi;
- c) la residenza strettamente necessaria per la custodia, la sorveglianza e la continuità del ciclo produttivo.

Oltre alle destinazioni di cui alle lettere precedenti, nell'area P2.4 lungo la SS 22 del



Comune di Cervasca, sono ammesse destinazioni commerciali.

#### 27.3. - Interventi ammessi.

In queste aree tutti gli interventi edilizi e urbanistici potranno avvenire solo previa formazione di piano esecutivo convenzionato esteso a tutta l'area.

Per gli impianti produttivi esistenti sono ammessi, in assenza di P.E.C., interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti fino al 30% della superficie utile lorda esistente nel rispetto dei parametri fissati.

In sede di S.A., per le aree prospicienti strade statali o provinciali, dovranno essere ricercate soluzioni viarie interne al fine di razionalizzare e limitare gli accessi diretti su dette strade; numero e caratteristiche degli accessi dovranno essere previsti d'intesa con le amministrazioni competenti.

Il rapporto di copertura prescritto, trascorsi 5 anni dalla concessione all'intervento, potrà essere elevato, rispetto agli indici di zona, del 30%, purché tale possibilità sia confermata in sede di S.A..

Per la residenza e l'esecuzione di impianti tecnologici si richiamano i disposti dell'art. 26, comma 26.3 precedente.

#### 27.4. - Parametri edilizi e urbanistici.

Gli interventi edilizi e urbanistici devono rispettare i parametri fissati nelle tabelle relative a ciascuna area.

In sede di S.A. dovrà essere assicurata la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico nella misura minima del 10%, ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. anche con applicazione dell'ultimo comma dell'art. 21 citato.

Nell'area P2.4 del Comune di Cervasca la dotazione di aree per servizi dovrà essere adeguata per le destinazioni commerciali al relativo standard di legge.

**Art. 28 - Interventi nelle aree di tipo P 3 (Aree a destinazione produttiva artigianale, industriale e commerciale esistenti da mantenere).**

28.1. - Caratteristiche delle aree.

Queste aree, generalmente interne al contesto edificato o immediatamente esterne a questo, sono già occupate da insediamenti a carattere artigianale, industriale e commerciale che si confermano nella loro ubicazione e sono adibite a garantire la conservazione delle attività economiche esistenti.

A tal fine il P.R.I. richiama i disposti degli articoli 13 e 26 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

28.2. - Destinazioni d'uso.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti e compatibili:

- a) attività di tipo industriale, artigianale e commerciale all'ingrosso;
- b) servizi funzionali agli impianti produttivi;
- c) le residenze strettamente necessarie per la custodia e la sorveglianza.

28.3. - Interventi ammessi.

Si applicano le norme di cui all'art. 26, comma 26.3.

28.4. - Parametri edilizi ed urbanistici.

Si applicano le norme di cui all'art. 26, comma 26.4.

**Art. 28-bis - Interventi nelle aree di tipo P 4 (Aree a destinazione produttiva per impianti ed attrezzature di carattere agro-zootecnico).**

In tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) immagazzinaggio, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- b) attività di allevamento zootecnico;
- c) artigianato di servizio e produzione connesso alle attività agricole;
- d) residenza per il proprietario e/o la custodia degli impianti in misura non superiore a mq. 180 di superficie utile lorda per ogni unità produttiva;

e) attrezzature e servizi per gli insediamenti.

L'attuazione degli interventi previsti avviene mediante concessione singola nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati nelle tabelle di zona.

Si richiamano in quanto applicabili i disposti di cui all'art. 26, comma 26.3 e 26.4 precedenti.

L'area P 4.3 del Comune di Castelmagno, in caso di intervento da parte di imprenditore agricolo a titolo principale, è assimilata a zona agricola e si intendono pertanto ammessi anche gli usi agrituristici ai sensi della L.R. 38/85.

Gli interventi di nuova edificazione ammessi sono subordinati alle seguenti prescrizioni:

- nr. piani abitabili e altezza: nr. 2; h. max 7,50;
- distacco da strada principale: mt. 10;
- distacco da strade comunali: mt. 3;
- tipologie e materiali: rispetto dell'art. 40 seguente, intendendosi applicabili per la nuova costruzione le indicazioni ivi previste per il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- eventuali nuove strutture per ricovero animali non dovranno avere comunicazione diretta con locali ad uso abitativo.

Sulla porzione dell'area P 4.3 individuata sulla destra della strada provinciale è ammesso unicamente l'ampliamento del fabbricato esistente nella misura massima di mq. 60 di superficie coperta; tale ampliamento dovrà essere realizzato in contiguità al fabbricato non riducendo il distacco minimo esistente dalla antistante strada provinciale e conservando l'accesso esistente. Nella porzione di area P 4.3, posta a valle della Strada Provinciale, l'intervento edificatorio dovrà prevedere la contemporanea realizzazione delle opere di sostegno necessarie a garantire la stabilità della sovrastante carreggiata stradale. Per l'ambito posto a monte della Strada Provinciale gli ampliamenti consentiti non dovranno comportare riduzione dell'attuale arretramento stradale. Per tutti gli interventi si richiamano le prescrizioni della Relazione Geologico Tecnica Integrativa di Variante al P.R.I.C.M..

Sulla porzione dell'area individuata sulla sinistra della strada provinciale sono ammessi gli ampliamenti di fabbricati esistenti e nuova edificazione nella misura massima di 1/3 dell'area complessiva della superficie coperta esistente; tali ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza all'esistente al fine di limitare al massimo lavori di sbancamento.

## **Art. 29 - Interventi nelle aree di tipo P 5 (Aree per attività estrattive).**

### 29.1. - Caratteristiche delle aree.

Queste aree sono interessate dalle coltivazioni di cave in atto, che il P.R.I. intende confermare nei limiti oggetto di concessione.

Le aree destinate e confermate alle coltivazioni di cave sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività estrattive, in relazione ai piani di sfruttamento produttivo previsti, compatibilmente con le previsioni socio-economiche del Comune e del piano di sviluppo della Comunità Montana e nel rispetto della tutela ambientale e della salvaguardia dall'inquinamento, secondo i disposti della L.R. 22.11.1978, n. 69.

### 29.2. - Destinazioni d'uso.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti e compatibili:

- a) le attività di tipo industriale necessarie all'estrazione dei minerali;
- b) i servizi funzionali alle attività produttive;
- c) la residenza strettamente necessaria alla custodia e vigilanza degli impianti;
- d) le attività agricole nelle parti di territorio, entro i limiti dell'area, non interessata dalla coltivazione estrattiva in atto, purché non comportino rischi all'incolumità delle persone o animali e trasformazioni all'assetto naturale.

### 29.3. - Interventi ammessi.

In queste aree sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.I.:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie coperta preesistente degli impianti e dei fabbricati destinati alle attività estrattive e di custodia per l'adeguamento tecnologico e il miglioramento delle condizioni di lavoro;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti ma non interessati dall'attività produttiva in atto.

## **Art. 30 - Interventi nelle aree di tipo P 6. (Aree per impianti ed attrezzature a destinazione commerciale).**

### 30.1. - Caratteristiche delle aree.

Queste aree sono destinate ad insediamenti di carattere esclusivamente commerciale, non molesti, a conduzione familiare o con limitato numero di dipendenti e di interesse locale.

Le aree da attrezzare per nuovi impianti produttivi commerciali di insediamento locale sono adibite agli usi produttivi e di servizio atti a garantire sia l'ordinato sviluppo delle attività produttive esistenti, sia il nuovo impianto di altre in misura compatibile con le previsioni socio-economiche comunali e del Piano di Sviluppo della Comunità Montana.

Il P.R.I. richiama a tal fine i disposti dell'art. 26 della L.R. 56/77 e succ.mod ed int..

### 30.2. - Destinazioni d'uso.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti e compatibili:

- a) attività artigianali di piccola produzione, di servizio o commerciale;
- b) attività terziarie: commercio al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso di piccola e media dimensione e pubblici esercizi;
- c) la residenza dei titolari delle attività o dei custodi;
- d) attrezzature e servizi per gli insediamenti commerciali.

### 30.3. - Interventi ammessi.

In queste aree tutti gli interventi di nuovo impianto, nel rispetto dei parametri fissati al successivo punto, saranno ammessi solo previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso agli ambiti individuati topograficamente o nelle tabelle di zona; in assenza di S.U.E. per gli impianti esistenti potranno comunque essere concessi ampliamenti mediante concessione singola nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui al successivo punto 30.4.

### 30.4. - Parametri edilizi e urbanistici.

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- a) rapporto di copertura massimo pari al 50% della superficie fondiaria;
- b) altezza massima degli edifici a destinazione residenziale = 7,50 mt.;
- c) residenza in misura massima pari a mq. 180 di S.U.L. per ogni unità produttiva o commerciale.

In sede di formazione di S.A. nonché per i casi di completamento, in sede di concessione singola dovrà essere assicurata la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico ai sensi dell'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

#### **Art. 30-bis - Interventi nelle aree di tipo P 7 (Aree per campeggio).**

In tali aree sono ammessi gli impianti e le attrezzature disciplinate dalla L.R. 54/79 ed i suoi allegati illustranti caratteristiche e requisiti dei complessi ricettivi all'aperto, limitatamente a quanto previsto all'art. 1, 2' comma della L.R. 54/79 citata, nonché la residenza nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'amministrazione degli impianti.

In sede di progetto degli impianti a norma della L.R. 54/79 citata e successivo rilascio di concessione dovrà essere assicurata la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche da riferirsi a parcheggi dimensionati con un numero di posti macchina pari al 5% del numero di piazzole previste.

#### **Art. 30-ter - Interventi nelle aree di tipo P 8 (Aree per impianti ed attrezzature per lo sci).**

In tali aree topograficamente individuate dal P.R.I. sono consentite la realizzazione di impianti di risalita e la formazione delle relative piste di discesa per lo sci.

Sono inoltre ammesse le attrezzature tecniche a stretto servizio degli impianti quali locali di trasformazione energia elettrica, gruppi elettrogeni, motori e macchine, ricovero personale addetto alle partenze ed arrivi, nonché locali per rifugio e ristoro sciatori contenuti comunque in un massimo di mq. 150 per ciascuna area di cui al presente articolo.

Gli interventi di realizzazione delle piste e degli impianti, soggetti a concessione edilizia, sono subordinati alle autorizzazioni preliminari previste dalle leggi vigenti ed in particolare dalla L.R.57/79 e L.R. 27/81.

Dovranno inoltre essere applicate integralmente le disposizioni del D.M. 21/1/81

riguardanti le indagini geotecniche e geologiche preliminari da eseguirsi sui terreni di fondazione.

Fino all'approvazione dei progetti degli impianti e piste di cui ai commi precedenti, sulle aree di cui al presente articolo è vietata la realizzazione di manufatti a carattere permanente, fatte salve l'esercizio delle normali attività agro-silvo-pastorali.

A seguito della approvazione dei progetti in questione il divieto di inedificabilità sarà limitato alle fasce di rispetto degli impianti e piste di cui all'art. 36 comma 36.5; le rimanenti aree assumeranno la normativa delle aree agricole contermini.

Per le strutture accessorie alle piste da fondo

- l'allaccio alle infrastrutture fognarie e sistemi alternativi delle strutture a servizio della pista da fondo si chiede di usufruire dell'impianto di depurazione esistente in zona;
- gli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili;
- per la finalità di risparmio idrico (art. 146 comma 2 D.Lgs. 152/06) si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;
- 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, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;
- si chiede che venga ridotta l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
- dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone). Si richiede inoltre di recepire le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", quali strumenti di indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio;
- le previsioni dovranno interferire il meno possibile con la vegetazione arborea esistente (filari, alberi isolati, aree boscate e di pertinenza dei corpi idrici anche

artificiali) al fine di non mutarne le caratteristiche fisionomiche e ecosistemiche.

**Art. 31 - Interventi nelle aree di tipo P 9 (Aree per attrezzature ricettive di interesse esclusivamente turistico).**

Area stralciata in sede di Variante Parziale n. 6.

**Art. 32 - Aree agricole produttive (H 1).**

32.1. - Caratteristiche delle aree.

Nelle aree agricole produttive gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammmodernamento 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.

32.2. - Interventi ammessi.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- a) sulle attrezzature e infrastrutture di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
  - a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;
  - a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, ecc.

Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3' comma purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

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



ove gli edifici eventualmente esistenti siano dismessi e vengano destinati, con atto di impegno, ad usi accessori all'attività agricola oppure destinati, salvo verifica delle condizioni di cui al successivo comma 32.3, ad abitazione di propri familiari diretti, sempreché coadiuvino all'attività aziendale, oppure ad attività agrituristica.

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

### 32.3. - Condizioni per l'edificazione.

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

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

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

- 240 giornate per i comuni della bassa valle (Vignolo, Bernezzo, Cervasca e Valgrana);
- 120 giornate lavorative per i restanti comuni della valle (Monterosso Grana, Montemale, Pradleves e Castelmagno).

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

In ogni caso ad ogni azienda può corrispondere un massimo di 2 alloggi.

Per abitazione si intende la parte dell'edificio ad uso residenziale. I locali ad uso magazzino e ricovero macchine, attrezzi e prodotti agricoli, anche se ricavati nello stesso edificio dell'abitazione, sono locali accessori all'azienda e pertanto non assimilabili ad abitazione.

#### 32.4.

Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali a carattere aziendale sono ammessi ove si verifichi e non si superi il rapporto di q.li 40 di peso vivo di bestiame per ha. di area asservita allo spandimento delle deiezioni.

Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, nel caso in cui i terreni necessari non siano in proprietà o in affitto del concessionario, il rilascio della concessione è subordinato all'impegno unilaterale scritto di durata quinquennale assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.

#### 32.5.

Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici per abitazione rurale, oltre agli indici di cui al precedente comma 3', dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00, salvo distanze minori o costruzioni a confine previo accordo scritto tra le parti interessate;
- distanza minima da altre abitazioni: ml. 10,00, salvo costruzione in aderenza, previo accordo scritto tra le parti interessate;
- distanza minima da altre costruzioni di servizio alla attività agricola, eccetto stalle, nel caso di fabbricati staccati: ml. 7,50;
- numero massimo piani abitabili: 2;
- altezza massima : ml. 7,50.

Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici al servizio della attività agricola, eccetto i locali per allevamento e ricovero di animali, dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 5,00, salvo distanze minori o costruzioni a confine, previo accordo scritto tra le parti interessate;
- distanza minima da altri fabbricati accessori all'attività agricola: ml. 5,00, salvo costruzioni in aderenza previo accordo scritto tra le parti interessate.

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

- ml. 100 e 300 dalle aree residenziali dei capoluoghi comunali, rispettivamente per allevamenti di bovini e di suini, sanati, polli e conigli ed altri allevamenti molesti; ai fini della presente norma sono equiparate a capoluogo le frazioni di S. Croce di Cervasca e

Vignolo e S. Defendente di Cervasca;

- ml. 50 e 100 dalle aree residenziali delle frazioni o borgate, escluse le AR, rispettivamente per i diversi tipi di allevamento di cui al punto precedente;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 20;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 20;
- distanza minima da pozzi privati di captazione di acque sotterranee per usi non potabili: ml. 20.

In deroga alle distanze fissate da aree residenziali di capoluogo o di frazioni e da abitazioni altrui, sono ammessi, con valutazione da effettuarsi caso per caso e su parere conforme dell'U.S.L., la costruzione e l'ampliamento di stalle, nei Comuni di Monterosso, Pradles, Montemale e Castelmagno, purché si tratti di stalle per bovini con un numero di capi inferiore a 10 e si rispetti comunque una distanza minima di mt. 25 da aree residenziali o da case altrui.

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

Nuove costruzioni anche prefabbricate ad uso insilaggio cereali e foraggi dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà pari all'altezza, con un minimo di ml. 5,00.

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%.

## 32.6.

Per gli allevamenti animali di tipo industriale esistenti, che superano cioè il rapporto di cui al comma 4' precedente, potranno essere consentiti ampliamenti una-tantum in misura non superiore al 30% della S.U.L. esistente.

Ampliamenti superiori a quelli consentiti al presente comma, ma comunque non eccedenti il 50% della S.U.L. esistente, potranno essere ammessi ove la richiesta documenti con idoneo studio geologico-ambientale gli accorgimenti previsti, su parere conforme della U.S.L..

Gli interventi di cui al presente comma sono assentibili previa verifica che gli impianti esistenti risultino conformi a leggi e regolamenti vigenti.

Si richiamano comunque per tali allevamenti le prescrizioni di cui al precedente 5' comma.

### 32.7.

La concessione o l'autorizzazione per gli interventi ammessi può essere ottenuta esclusivamente da:

- a. 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) precedente e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c. agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978 n. 63 e succ. mod. ed int., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Altri soggetti non compresi nelle lettere precedenti possono richiedere autorizzazione o concessione per gli interventi di cui alle lettere a1. e a3. del precedente 2' comma, sempreché finalizzati all'attività agricola a norma dei commi precedenti.

### 32.8

Per quanto non disposto si richiamano integralmente le norme dell'art. 25 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e succ. mod. ed int..

### **Art. 32-bis - Aree agricole a prevalente destinazione silvo-pastorale (H 2).**

Il P.R.I. classifica H 2 il territorio agricolo prevalentemente utilizzato a fini silvo-pastorali, in cui sono tuttavia anche presenti aziende con attività colturali simili a quelle esistenti nelle aree classificate H 1.

Si richiamano pertanto in quanto applicabili le prescrizioni di cui al precedente art. 32, con la seguente limitazione: la costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione (di cui al 2' comma, let. b, art. 32 precedente) è subordinata alla verifica di compatibilità con presupposti razionali e giustificati sotto il profilo economico ed agronomico.

Tale verifica verrà effettuata mediante parere della commissione agricola, istituita presso i singoli comuni, sulla base di una documentazione, prodotta dal richiedente all'atto di richiesta di concessione, contenente gli elementi tipici dei piani aziendali o

interaziendali come normati dalle leggi di settore.

### **Art. 32-ter - Annucleamenti rurali.**

Il P.R.I individua topograficamente nelle tavole in scala 1:5000 le borgate minori classificandole annucleamenti rurali.

In esse sono obiettivi prioritari la salvaguardia delle entità produttive agricole ancora esistenti e la conservazione ed il risanamento del patrimonio edilizio dei complessi rurali esistenti.

A supporto di tale obiettivo principale, al fine di garantire la maggiore vivibilità umana e sociale possibile delle borgate perimetrate, il P.R.I. intende favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente anche a fini abitativi extrarurali.

Sono perciò ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza rurale, impianti ed attrezzature a servizio dell'attività agricola;
- residenza civile;
- impianti e servizi pubblici;
- modeste attività artigianali di servizio non nocive né moleste;
- attività commerciali per generi di prima necessità e per somministrazione alimenti e bevande.

Per gli interventi ammessi si richiamano i disposti relativi alle aree R 2 di cui all'art. 23 precedente.

Ai fini e per gli effetti della lettera a), art. 9, L.10/77 le borgate minori sono considerate zone agricole.

### **Art. 33 - Aree riservate alla viabilità ed alle relative pertinenze.**

Queste aree sono riservate alle sedi viarie esistenti e a quelle in progetto così come rappresentate nelle tavole del P.R.I. tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia, della volumetria e della destinazione d'uso degli edifici e delle aree servite.

Esse sono destinate alla circolazione veicolare e pedonale al fine di consentire, nel rispetto delle leggi vigenti, delle presenti norme e di quanto prescritto nel R.E., ogni

necessario accesso al territorio della Comunità Montana e di ciascun Comune, l'attraversamento e il servizio a ciascuna area di intervento individuata.

In esse è consentito, con l'autorizzazione dell'Autorità comunale, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantirne la sicurezza e l'efficienza.

La realizzazione delle sedi definitive per gli svincoli, dati per certi i tracciati delle aste principali, potrà avvenire in sede di strumento urbanistico esecutivo sulla base di progetti particolareggiati, anche diversamente da quanto previsto nelle tavole del P.R.I. senza che ciò comporti variante, quando le opere risultino comprese nelle fasce di rispetto stradale.

Non è ammessa la realizzazione di accessi diretti da nuove costruzioni sulle strade statali e provinciali, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 5.12.1977, n. 56 e succ. mod. ed int.

#### **Art. 34 - Aree di salvaguardia per il particolare interesse paesistico-ambientale (I 1).**

Queste aree, indicate con apposita simbologia nella cartografia del P.R.I., sono soggette a salvaguardia a fini ambientali e paesaggistici.

In queste aree è consentita l'attività agricola e sono ammesse esclusivamente le opere e gli impianti, strettamente necessari al servizio dell'attività agricola di modeste dimensioni, ed è esclusa la realizzazione di nuove residenze rurali, di capannoni rurali ed edifici simili.

Opere ed impianti per usi sociali potranno essere previsti in queste aree unicamente all'interno di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.I. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo come definiti al precedente art. 4.

#### **Art. 35 - Aree di salvaguardia e rispetto degli abitati (I 2) ed aree a verde privato inedificabile.**

Il P.R.I. individua come I 2 le aree poste in prossimità dei nuclei abitati e nelle quali si esclude la realizzazione di nuovi insediamenti allo scopo di evitare compromissioni nel caso di eventuali espansioni future.

Con indicazione topografica il P.R.I. individua altresì eventuali aree libere

all'interno dei centri abitati ove per ragioni di rispetto e salvaguardia ambientale è opportuna la non compromissione con nuove opere e manufatti.

Nelle aree di cui al presente articolo è consentita la sistemazione a giardino e/o l'uso agricolo e sono ammessi esclusivamente interventi sui fabbricati eventualmente esistenti volti alla loro conservazione ed all'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Eventuali manufatti necessari all'attività agricola sono ammessi solo se di modeste dimensioni e aventi carattere edilizio provvisorio.

### **Art. 36 - Fasce ed aree di rispetto.**

#### 36.1. - Viabilità.

Fuori del perimetro delle aree edificate o edificabili indicate nelle tavole di piano, sono prescritte le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti o in progetto:

- a) mt. 30 per le strade statali, provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a mt. 10,50;
- b) mt. 20 per le strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a mt. 10,50;
- c) mt. 5 per le strade vicinali di uso pubblico.

Si intendono richiamate le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze da rispettare in corrispondenza degli incroci.

#### 36.2. - Aree di rispetto cimiteriali.

Il P.R.I. definisce per ciascuno degli impianti cimiteriali esistenti nel territorio interessato e per gli eventuali ampliamenti previsti, una zona di rispetto che tiene conto delle particolari situazioni orografiche e degli edifici esistenti.

In queste aree, dotate tutte comunque di una profondità di norma non inferiore a 150 metri, salvo riduzioni cartografiche, si applicano le norme del 5' comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

#### 36.3. - Sponde dei laghi, fiumi e torrenti.

Fatta eccezione per le aree edificate o edificabili, ove esistano adeguate opere di protezione, lungo le sponde di laghi, fiumi, torrenti è vietata ogni nuova edificazione per una fascia del limite del demanio pari a ml. 15, salvo maggiori distanze topograficamente individuate.

#### 36.4. - Opere di presa per acquedotti pubblici, depuratori.

Delle opere in questione anche non individuate topograficamente è vietata ogni nuova edificazione per una fascia pari a ml. 100 delle opere stesse.

Da impianti di depurazione è tuttavia consentita la costruzione di impianti produttivi, sempreché ammessi dal P.R.I., e di impianti ed attrezzature agricole nel rispetto comunque di una distanza minima di ml. 25.

#### 36.5. - Impianti e piste per lo sci.

L'individuazione cartografica di impianti e piste per lo sci è indicativa e potrà subire spostamenti all'interno delle aree appositamente individuate dal P.R.I..

In sede di progettazione esecutiva degli impianti e piste saranno individuate e assumeranno efficacia fasce di inedificabilità di profondità pari a ml. 50 dal confine delle aree asservite.

### **Art. 37 - Aree per attrezzature e servizi pubblici di prevalente interesse locale.**

#### 37.1. - Caratteristiche delle aree.

Tali aree rappresentano la dotazione di aree per attrezzature e servizi sociali assicurata dal P.R.I. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e sono destinate ad ospitare attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti e/o in progetto.

La localizzazione e l'estensione di tali aree è indicata nelle tavole di Piano in forma definita o in forma indefinita come semplice definizione di quantità.

Le aree destinate o confermate a servizi sociali ed attrezzature pubbliche sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione insediata in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa.



### 37.2. - Destinazioni d'uso.

In queste aree sono considerate compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
- attrezzature di interesse comune religiose (chiese ed altri edifici per servizi religiosi), centri sociali ed attrezzature culturali sanitarie e assistenziali, servizi amministrativi e delegazioni comunali, mercati di quartiere e uffici dell'amministrazione statale delle Poste e del Telegrafo;
- attrezzature a parco per il gioco e lo sport;
- aree ed attrezzature pubbliche per il parcheggio delle autovetture.

### 37.3. - Interventi ammessi.

In tali aree gli interventi di norma avranno carattere di manutenzione, restauro, ristrutturazione e completamento degli edifici esistenti e di nuova edificazione.

Sono ammessi gli edifici tipologicamente ordinati al soddisfacimento degli usi e delle destinazioni ammesse e le aree tipologicamente complementari a queste.

Le consistenze di nuova edificazione consentite in queste aree sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti in materia. Gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti sono consentiti in ordine ad analoghe motivazioni.

### 37.4. - Attuazione degli interventi.

Gli interventi su queste aree sono attuati, di norma, direttamente dall'Amministrazione Comunale anche con ricorso al piano tecnico esecutivo di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

Quando le aree di cui al presente articolo siano comprese in un piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.), è ammessa su queste la realizzazione delle attrezzature e dei servizi direttamente da parte degli operatori privati a condizione che sia stipulata una apposita convenzione in cui sia prevista:

- a) la cessione al Comune dell'area e delle attrezzature realizzate;
- b) i tempi, le modalità e i costi di esecuzione delle attrezzature e la qualità progettuale delle stesse.

In tal caso il costo di realizzazione degli impianti andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti dal Concessionario e determinati a norma dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.

#### 37.5. - Norme particolari per le aree destinate ad attrezzature e servizi.

Quando tali aree non siano ancora realizzate e quando siano comprese in uno strumento urbanistico esecutivo tra quelli elencati al precedente art. 17, queste concorrono, unitamente a tutte quelle comprese nello strumento urbanistico esecutivo stesso, a determinare le quantità edificabili mediante l'applicazione dello indice di densità edilizia territoriale fissato per l'area in cui queste sono collocate. In questo caso le aree per attrezzature e servizi sono dismesse al Comune per entrare a far parte del suo patrimonio indisponibile e per essere destinate agli usi ammessi.

Quando le aree di cui al presente articolo sono individuate nel P.R.I. in forma planimetrica definita, è possibile in sede di strumento urbanistico esecutivo, correggere o specificare la loro esatta localizzazione per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione delle aree e degli edifici, ferme restando però le quote complessive di spazio assegnato a ciascun tipo di servizio o attrezzatura nell'ambito interessato.

Quando, al contrario, tali aree sono indicate nel P.R.I. in forma indefinita mediante semplice definizione qualitativa e/o quantitativa, la loro esatta localizzazione e forma è demandata alla fase progettuale dello strumento urbanistico esecutivo stesso.

#### **Art. 37bis - Norme particolari per le aree per attrezzature e servizi.**

Relativamente alle due aree a verde attrezzato prevista dalla "Variante 1997" a valle della frazione Chiappi, considerato che ricadono in ambito a rischio geologico ed interessato da fenomeni valanghivi, sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

- le aree sono da considerarsi a tutti gli effetti vincolate all'inedificabilità;
- dovranno essere sistemate a verde pubblico con utilizzo limitato alla sola stagione estiva;
- la loro sistemazione ed utilizzo dovrà avvenire solo previa approfondita indagine idrogeologico-tecnica che ne definisca la fattibilità nel contesto del versante.

### **Art. 38 - Aree per attrezzature e servizi pubblici di interesse sovracomunale.**

Tali aree rappresentano la dotazione di aree assicurata dal P.R.I. per attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale con destinazione specifica a parco pubblico- urbano comprensoriale, in armonia con quanto previsto dal Piano di sviluppo socio-economico della Comunità Montana.

In esse sono esclusivamente ammesse le attrezzature e gli impianti finalizzati alla fruizione sociale dell'ambiente quali: sentieri, piazzole attrezzate ed opere di segnaletica.

L'acquisizione di tali aree e l'attuazione degli interventi in esse previsti potranno avvenire in forma consortile tra i Comuni appartenenti alla Comunità Montana e quelli del Comprensorio a seguito di specifiche indicazioni operative del Piano Territoriale di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

Fino alla loro acquisizione e alla realizzazione degli interventi previsti queste aree sono assegnate all'uso in atto e su di esse valgono, in quanto applicabili, le norme specifiche fissate per le aree I 2 al precedente art. 35 delle presenti Norme di Attuazione.

## TITOLO IV

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### **Art. 39 - Tutela dell'assetto idrogeologico e dell'ambiente.**

Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque e dall'inquinamento, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:

- a) aprire cave fuori delle aree operative P 5 di cui al precedente art. 29;
- b) alterare o modificare le condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie pericolose o gravemente nocive;
- c) danneggiare o distruggere i vegetali di ogni specie e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco e funghi oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;
- d) abbattere o comunque danneggiare le alberature di particolare valore ambientale paesaggistico o scientifico;
- e) costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificatamente previste dal P.R.I.; qualora a causa di acque irruenti o dilaganti si renda necessario effettuare opere idrauliche e lavori di difesa degli abitati contro alluvioni o frane, rientranti nelle opere idrauliche di 5' categoria ai sensi del T.U. 25/7/1904 n. 523, modificato dalla legge 13/7/1911 n. 774, l'esecuzione dei lavori è fatta a cura e spese del Comune o della Comunità Montana che può chiamare a concorrere nelle spese i proprietari interessati con ruolo di riparto da riscuotere coattivamente con i prelievi fiscali;
- f) effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi di trivellazione non autorizzati;
- g) creare invasi artificiali per irrigazione con fondo e diga in terra;
- h) costruire muri di sostegno senza drenaggi efficienti del lato contro ripa (in particolare senza barbacani e drenaggio ghiaioso artificiale);
- i) restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o modifiche dell'assetto idraulico del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche o mutare la pendenza e la direttrice di deflusso anche di singoli tratti dei rivi montani;
- l) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati) per creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;
- m) eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse o simili) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;

- n) impermeabilizzare cortili, viali o accessi anche privati mediante manti bituminati o cementizi senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;
- o) costruire fosse settiche o pozzi perdenti a distanza inferiore a 50 metri dalle condotte di acquedotti esistenti; la costruzione di tali manufatti dovrà in ogni caso essere accompagnata da una relazione geomorfologica del suolo ai fini della salvaguardia da possibili inquinamenti.

Si richiamano, inoltre, i disposti dell'art. 30 del R.E.

#### Disposizioni di carattere ambientale paesaggistico

Si precisano, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti indicazioni di carattere generale da valutare in sede di progettazione sul territorio comunale:

- Nell'ottica del risparmio energetico – in relazione agli interventi di nuova edificazione – dovranno essere fornite indicazioni in merito al ricorso a tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale (quali impianti per il trattamento e riscaldamento dell'aria e dell'acqua ad uso sanitario di ultima generazione, ad alto rendimento ed alimentati da fonti di energia rinnovabile).
- Per le finalità di risparmio idrico, ai sensi dell'art. 146 della 152/2006 e l'art. 42 comma 6 del Piano Tutela delle Acque, si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.
- Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.
- Limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza (Led), la regolamentazione degli orari di accensione, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.
- Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi di contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone). Si richiede inoltre di recepire le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e gli “indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone

pratiche per la pianificazione locale”, quali strumenti di indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio.

- Per le aree verdi si richiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree relative agli habitat forestali adiacenti all’area, 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 DGR 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile al link: [http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela\\_amb/esoticheInvasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheInvasive.htm).

Per le fasi di cantiere, si chiede 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.

- Individuazione di misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull’avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere un’importante causa di mortalità sull’avifauna, in quanto gli uccelli non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo; le NTA dovranno prevedere l’utilizzo di materiali opachi o colorati o satinati o idoneamente serigrafati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all’avifauna ed evitare collisioni. Al fine di migliorare l’effetto di mitigazione nei confronti dell’avifauna, si raccomanda di fare riferimento alla pubblicazione “Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli” (Stazione ornitologica svizzera Sempach, 2008), scaricabile dal sito [www.windowcollisions.info/public/leitfaden-voegel-und-glas\\_it.pdf](http://www.windowcollisions.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_it.pdf)

## **Art. 39-bis - Mantenimento dell'equilibrio idrogeologico.**

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. nonché alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico e per quanto non in contrasto, in relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole, valgono le seguenti prescrizioni:

### 2.1 Classe II

Nella classe II individuata nella carta di sintesi sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal P.R.G. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superarla. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 14/01/2008 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 a titolo esemplificativo le principali casistiche di situazioni 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:

- Dinamica della rete idrografica:  
aree pianeggianti attigue a corsi d'acqua potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezza non superiore a 30, 40 cm.

Prescrizioni esecutive:

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

- Dinamica dei versanti:  
costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.  
Prescrizioni esecutive:
  - regimazione delle acque superficiali;
  - verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte;
  - esecuzione degli scavi a campioni.
  
- Costruzioni alla base di pendii  
Prescrizioni esecutive:
  - eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante;
  - esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
  
- Costruzioni a monte di pendii.  
Prescrizioni esecutive:
  - assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde;
  - raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque;
  - operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
  
- Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati.  
Prescrizioni esecutive:
  - esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi), con l'eventuale supporto di prove geofisiche indirette.

## 2.2 Classe IIIa

- 2.2.1 Per le aree ricadenti in classe IIIa, ma individuate nelle relative cartografie in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano rispettivamente le seguenti norme, fatte salve eventuali maggiori limitazioni contenute nel comma 2.2.2 seguente:
- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;



- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.; nelle aree ricadenti in classe IIIa caratterizzate da dissesto Fq sono altresì ammessi, secondo quanto previsto dalla N.di A. del P.A.I., interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione. E' ammesso il recupero di edifici esistenti ove sia comprovata l'esistenza di locali a destinazione abitativa; non è comunque ammessa la creazione di nuove unità abitative. La nuova edificazione è ammessa unicamente per strutture accessorie all'attività agricola, di allevamento e conduzione dei fondi o edifici principali (esempio stalle, fienili, depositi, accessori, etc...) ad eccezione dei fabbricati ad uso residenziale. Tali interventi sono subordinati alla preliminare indagine di carattere geologico-tecnico con redazione di apposita documentazione da parte di un tecnico abilitato e competente in materia;
- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ca: art. 9, comma 7, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ve: art. 9, comma 10, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Vm: art. 9, comma 11, N. di A. del P.A.I.;

2.2.2 Nelle aree ricadenti in classe IIIa diverse da quelle di cui al comma 2.2.1 precedente ed in classe III non differenziata sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
  - 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 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 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.

- c) la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali rifugi, bivacchi, prese, captazioni, centraline idroelettriche, piste ed impianti per lo sci con relative infrastrutture, impianti tecnologici, opere urbanizzative e simili.

Oltre a quanto previsto nelle lettere precedenti, esclusivamente nella classe III non differenziata, è ammesso quanto previsto nella seguente lettera:

- d) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6, c, d 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. 14/01/2008 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.

### 2.3 Classe IIIb

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati, la classe IIIb è suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

- Classe IIIb2: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.);
- Classe IIIb3: aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Ammesso il

recupero dell'esistente anche con cambiamento di destinazione d'uso, ma da escludersi nuove unità abitative completamente.

- Classe IIIb4: aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico e nelle quali si dovrà continuare ad applicare quanto previsto al comma 2.3.1 seguente.

L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'Amministrazione richiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

#### 2.3.1 Interventi ammessi transitoriamente nelle varie classi Classe IIIb

Fatta salva l'applicazione del comma 2.2.1 per le aree di dissesto idraulico ed idrogeologico, in assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione di cui al comma 2.3 precedente, sono 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 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 non vi sia un aumento 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 senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale;
  - b6) un modesto aumento del carico antropico (per le aree classificate Fq), solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di opere per la riduzione del rischio.
- c) la realizzazione anche di nuove costruzioni (per le aree classificate Fq), purché consentite dallo strumento urbanistico adeguato al P.A.I. ai sensi dell'art.18.

La fattibilità degli interventi al punto b5, b6 e c dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/2008 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.

3. I permessi a costruire ove ammessi secondo le indicazioni sopra riportate e ricadenti in aree di classe III sono subordinati alla sottoscrizione di una dichiarazione liberatoria che sollevi da ogni responsabilità l’Amministrazione Comunale per eventuali danni che dovessero intervenire.
4. Ove le aree IIIa sono individuate in corrispondenza di corsi d’acqua i distacchi previsti dovranno essere verificati a partire dal ciglio superiore della sponda reale del corso d’acqua stesso.
5. In relazione alla classificazione sismica del Comune in zona 3. si richiamano gli obblighi di cui all’ordinanza P.C.M. 3274/03, alla D.G.R. 61-11017 del 17.11.03 ed alla C.P.G.R. 27.4.04 nr. 1/DOP.

#### **Art. 40 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine rurale.**

Negli interventi sugli edifici esistenti di origine rurale nell’intero territorio della Comunità Montana, al fine di salvaguardare un patrimonio che nel complesso presenta un elevato valore documentario, le opere da eseguire debbono, a seguito di una documentata analisi della tipologia edilizia e delle scelte costruttive adottate dalla pratica tradizionale, uniformarsi alle preesistenti riprendendole attraverso moderne reinterpretazioni che valorizzino gli elementi da conservare e vi si accostino con estrema sobrietà ed uniformità. Si richiamano i disposti dell’art. 32 del R.E.

**Art. 40-bis - Monumenti, edifici, manufatti classificati tra i beni culturali e ambientali.**

Oltre ai complessi individuati con la sigla R 1, il P.R.I. individua topograficamente singoli edifici, monumenti e manufatti nelle tavole di progetto alle varie scale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

Per tali edifici si richiamano le prescrizioni di cui al precedente art. 23, comma 23.1.

Gli interventi relativi agli edifici di cui al presente articolo sono subordinati al parere vincolante della Commissione di cui all'art. 91-bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

**Art. 40-ter - Edifici con elementi tipologici da conservare.**

**Fronti di edifici da conservare.**

**Edifici con vincolo di restauro e risanamento conservativo.**

Il P.R.I. individua topograficamente:

- gli edifici con elementi tipologici da conservare: per essi in sede di richiesta di concessione dovrà essere accuratamente documentato con rilievi grafici e fotografici lo stato di fatto e dovranno essere indicati gli accorgimenti e le soluzioni progettuali finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli elementi tipologici esistenti;
- i fronti di edifici da conservare: questi, in sede di richiesta di concessione, dovranno essere adeguatamente documentati ed essere oggetto di interventi di recupero con ripristino e valorizzazione dei singoli elementi compositivi e decorativi. Gli interventi dovranno essere convenientemente estesi su tutto il fronte che presenta unitarietà e continuità tipologica mediante impiego di materiali, intonaci e colori tradizionali;
- gli edifici con vincolo di restauro e risanamento conservativo: per questi sarà ammesso, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, l'intervento di restauro e risanamento conservativo come definito dalle presenti norme, finalizzato alla conservazione nel loro insieme degli elementi formali, tipologici e strutturali esistenti o originari.

## **Art. 41 - Altre prescrizioni.**

### 41.1. - Altezza dei fabbricati e numero dei piani.

Il P.R.I. fissa per tutte le aree l'altezza massima dei fabbricati. L'altezza è misurata con i criteri fissati all'art. 14 del R.E.

Per numero massimo di piani si fa riferimento alla definizione riportata all'art. 15 del R.E.

### 41.2. - Distanza tra fabbricati (confrontanza).

Nelle aree di tipo R2 e negli annucleamenti rurali le distanze fra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati esistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia o di ampliamento nelle aree di tipo R2, negli annucleamenti rurali nonché in altre aree quando si conservino gli edifici preesistenti, valgono, ai fini delle distanze, le norme fissate dal vigente Codice Civile.

Nella nuova edificazione nelle restanti aree a qualunque destinazione si dovrà osservare una confrontanza tra le fronti finestrate opposte dei fabbricati non inferiore a mt. 10; è ammessa, in alternativa, la costruzione di fabbricati in aderenza; nelle aree di nuovo impianto la confrontanza non dovrà essere inferiore al rapporto 1:1, per le eventuali altezze maggiori di 10 metri.

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi la confrontanza fra fabbricati non continui può ridursi a 2/3 dell'altezza solo per gli edifici compresi nel perimetro dello strumento urbanistico esecutivo stesso.

### 41.3. - Distanze dai confini.

Nelle aree di completamento e di nuovo impianto a qualunque destinazione, fatto salvo quanto previsto al 3° comma del punto precedente, la distanza degli edifici di nuova costruzione dai confini dell'area in proprietà è fissata in mt. 5,00.

Nelle aree di tipo R2, per gli annucleamenti rurali e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre aree valgono, ai fini delle distanze dai confini, le disposizioni del vigente Codice Civile.

#### 41.4. - Allineamenti stradali.

Fatto salvo quanto fissato al punto 36.1. del precedente art. 36 per le aree esterne al perimetro delle aree edificate o edificabili così come delimitate nelle tavole del presente P.R.I., e fatte salve maggiori distanze prescritte nelle singole tabelle di zona, valgono le seguenti norme:

- a) nelle aree di tipo R2 e annucleamenti rurali valgono gli allineamenti stradali in atto; è comunque fatta salva la possibilità dell'Amministrazione, in sede di ristrutturazione edilizia totale, quando ammesso dalle presenti N.T.A., di prescrivere per esigenze di sicurezza e transitabilità un arretramento dal filo stradale fino ad un massimo di mt. 3,00.
- b) fatti salvi gli allineamenti in atto che il Comune intende far rispettare, nelle aree di completamento e nelle aree di nuovo impianto a qualunque destinazione, l'allineamento degli edifici sulle strade sarà di mt. 6 per strade di larghezza inferiore a mt. 7 e di mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 7.

Per gli interventi di edificazione previsti in strumenti urbanistici esecutivi potranno essere stabiliti diversi allineamenti sempreché venga rispettata una distanza minima di mt. 6 tra fabbricati e ciglio della strada o strade di servizio all'insediamento.

In caso di costruzione, ricostruzione o notevoli trasformazioni di edifici il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a mt. 3 dalla linea di fabbricati o dalle recinzioni già esistenti .

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o parcheggio.

Le aree di arretramento possono essere recintate secondo le prescrizioni di cui al punto 41.8. del presente articolo.

Gli arretramenti imposti dal Comune per rettifiche stradali saranno asserviti a servitù di pubblico passaggio.

#### 41.5. - Strade pubbliche e private.

In sede di progettazione esecutiva o di strumento urbanistico esecutivo devono essere precisate le caratteristiche tecniche delle strade, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

La sezione minima utile della carreggiata delle nuove strade pubbliche a due sensi di

marcia nelle aree residenziali non deve essere inferiore a mt. 8,00 (compresi mt. 1,00 di marciapiede per parte), riducibili a mt. 5,50 (compresi mt. 1,00 di marciapiede su un lato) per strade ad unico senso.

La sezione minima utile delle carreggiate delle nuove strade pubbliche in aree produttive o commerciali non deve essere inferiore a mt. 9,00, compresi i marciapiedi di larghezza minima di mt. 1,20 su ciascun lato.

Sono ammesse riduzioni rispetto alle dimensioni dei commi precedenti, in sede di strumenti urbanistici esecutivi, quando lo stato di fatto imponga salvaguardia di preesistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.

In tutti i casi deve essere garantita una sezione minima di pavimentazione durevole della sede viaria di mt. 5,00 per strade veicolari a due sensi di marcia e di mt. 4,00 per strade ad un solo senso.

Le strade pubbliche o di uso pubblico non ricadenti in aree residenziali o destinate ad impianti produttivi o commerciali, devono avere una sezione minima di mt. 4,00.

Ove non fosse possibile rispettare tali prescrizioni l'amministrazione comunale determinerà, caso per caso, la dimensione più opportuna, valutando discrezionalmente la larghezza utile della strada in funzione della sua lunghezza e delle preesistenze insediative nell'area da essa servite.

Per le strade private si richiama l'art. 57 del R.E.

E' vietata in ogni caso la formazione di nuove strade in aree inedificate, se non previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

#### 41.6. - Aree a parcheggio privato.

Negli interventi di nuova edificazione a scopo residenziale deve essere destinata a parcheggio una area pari a mq. 1,00 ogni dieci metri cubi di consistenza edificata. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione, anche al suo interno, e fuori della sede stradale, a mente dell'art. 18 della legge 765/67.

Oltre a quanto previsto al comma precedente occorre prevedere e predisporre:

- a) almeno 50 mq. di parcheggio per ogni 100 mq. di superficie lorda utile di pavimento, nel caso di nuovi insediamenti commerciali e direzionali;
- b) almeno 20 mq. di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi, pensioni e simili;
- c) almeno 20 mq. di parcheggio per ogni 5 posti a sedere, riferiti al prevedibile numero massimo di fruitori nello stesso momento in cinematografi, teatri, sale per conferenze, mostre, attrezzature sportive, ecc.

In sede di concessione singola o strumento urbanistico esecutivo le aree a parcheggio pertinenti agli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato il conveniente accesso.



#### 41.7. - Alberature e verde privato.

Nelle aree indicate a verde privato inedificabile e nelle aree di tipo R1 ed R2 è vietato l'abbattimento di alberi ad alto fusto, anche isolati, di essenze non industriali, salva autorizzazione del Sindaco.

Negli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento e di nuovo impianto, è fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a giardino o ad orto almeno il 30% dell'area libera del lotto di pertinenza del fabbricato.

#### 41.8. - Recinzioni.

Nelle aree residenziali o destinate ad impianti produttivi, fatte salve particolari prescrizioni che l'Amministrazione Comunale potrà imporre in sede di concessione o autorizzazione per giustificate ragioni ambientali, tutte le recinzioni devono essere realizzate secondo le tipologie di cui alle lettere b) – c) del 3° comma, art. 52 del R.E.; nelle zone R1 e R2 è ammessa anche la tipologia di cui alla lettera a) del 3° comma, art. 52 richiamato.

Il filo di recinzione, salvo diverse disposizioni impartite dall'amministrazione, quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà essere previsto lungo la linea di massimo ingombro delle nuove carreggiate compresi i marciapiedi e tenuto conto delle necessità di sistemare eventuali pali per il sostegno dei corpi illuminanti della pubblica illuminazione o altre strutture di pubblico interesse.

Nel caso di strade esistenti prive di marciapiede, fatte salve prescrizioni particolari dovute ad opportunità di mantenere allineamenti esistenti, le recinzioni potranno essere eseguite con arretramento dal ciglio stradale pari a mt. 1,50, riducibili a mt. 0,80 con impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto ed alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune, nel caso di allargamento dei sedimi stradali.

La fascia di terreno eventualmente compresa fra il ciglio stradale e la recinzione sarà gravata di uso pubblico.

Gli ingressi carrai dovranno essere arretrati di mt. 2,00 dal filo di recinzione realizzati secondo quanto previsto all'art. 47 del R.E.

Nelle aree agricole - fatte salve le recinzioni al servizio di fabbricati di abitazione civile o rurale e loro pertinenze, per le quali si richiamano le norme precedenti le recinzioni potranno essere realizzate secondo le tipologie di cui alle lettere d) – e) del 3° comma, art. 52 del R.E. Per le strade di larghezza superiore a mt. 4,00, l'arretramento dovrà essere di mt. 2,00 +1/2 della larghezza stradale.

## **Art. 42 - Bassi fabbricati.**

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a mt. 2,80 dal piano di campagna o marciapiede alla linea di gronda e mt. 4,00 al colmo e che siano destinati ad usi accessori all'abitazione o altro edificio principale esistente.

I bassi fabbricati dovranno essere costruiti con materiale idoneo per l'inserimento ambientale, essere realizzati a falde, preferibilmente con struttura del tetto in legno.

Diverse modalità potranno essere concesse quando siano realizzati in posizione interrata o seminterrata o quando sia opportuno mantenere l'omogeneità con tipologie preesistenti.

I bassi fabbricati saranno esclusivamente valutati agli effetti del rapporto di copertura e non della volumetria realizzabile; sono comunque consentiti, ad eccezione delle zone R2 ove si richiama quanto specificamente normato, nella misura massima di mq. 25 per ogni unità abitativa.

**Altre strutture accessorie quali portichetti, tettoie aperte, pensiline, terrazzi, etc. ..., non diversamente normate, possono essere realizzate in misura strettamente indispensabile e, comunque, in misura non eccedente il 25% della superficie coperta dell'edificio principale.**

**I bassi fabbricati e le altre strutture accessorie di cui al presente articolo possono essere realizzati a confine previa autorizzazione del confinante.**

**La realizzazione dei predetti bassi fabbricati e strutture accessorie potrà avvenire solo nei casi in cui non risultino utilizzabili i volumi e le superfici coperte esistenti. Anche le predette strutture accessorie sono da computarsi ai fini della verifica del rapporto di copertura massimo stabilito dalla normativa di zona.**

## TITOLO V

### NORME FINALI TRANSITORIE

#### **Art. 43 - Deroghe.**

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di interesse pubblico fatte salve le distanze prescritte dai confini e dai cigli stradali. I poteri di deroga di cui al precedente comma sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco del Comune interessato, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Comunità Montana, previo nulla-osta della Regione ai sensi dell'art. 1, lett. 1), D.P.R. 15.01.72 n. 8.

#### **Art. 44 - Impianti tecnologici e impianti per teleradiocomunicazioni.**

Gli impianti tecnologici quali cabine ENEL, centrali telefoniche S.I.P. e simili, per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione, possono essere autorizzati anche senza l'osservanza dei parametri edilizi e urbanistici fissati per le aree in cui debbono essere realizzati, salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza:

- a) 10,00 metri di distanza da pareti finestrate di edifici residenziali esistenti;
- b) 5,00 metri di distanza dai confini dell'area in proprietà dell'Ente o a questo concessa in assegnazione;
- c) distanza dalla strada come fissata per l'area in cui l'impianto deve essere realizzato.

Per gli impianti di teleradiocomunicazioni si richiama l'art. 91 septies della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; questi ed altri impianti a rete quali elettrodotti, fognature, acquedotti etc.. sono ammessi in qualunque area normativa del P.R.I..

## **Art. 45 - Norme specifiche per aree particolari.**

- Nell'area R 3.6.F. di Borgata Martini Sottano individuata sulla tavola 8.6.3 del Comune di Monterosso Grana è ammesso oltre a quanto previsto dalle presenti N.T.A. l'ampliamento del museo etnografico di Comboscuro esistente sulla attigua area R 2.6.F.

L'ampliamento in oggetto dovrà essere realizzato in continuità funzionale con quanto esistente e garantire una corretta integrazione architettonica atta a qualificare l'immagine dell'insieme.

La S.U.L. necessaria per l'ampliamento non sarà computata ai fini delle verifiche degli indici prescritti nella tabella di zona a condizione che la destinazione d'uso sia vincolata mediante atto di impegno registrato e trascritto a norma di legge.

- A servizio della pista da fondo è consentita la realizzazione di strutture accessorie (quali ricovero attrezzi e macchinari, scuola di sci, ristoro con somministrazione di alimenti e bevande, informazioni turistiche, servizi igienici, ecc.) per una volumetria massima di mc. 900. Tali strutture dovranno essere realizzate con sistemi costruttivi tali da garantire un ottimale inserimento ambientale – architettonico. Dette strutture ed impianti sono realizzabili nelle zone agricole di P.R.I. comunque denominate.

per l'area agricola produttiva in ampliamento P4.3 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.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
  - 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 residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- 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. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link; [http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela\\_amb/esotiche\\_invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esotiche_invasive.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.
- 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.
- Risparmio idrico
  - Ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 152/2006 3 dell'art. 42, comma 6 del PTA, per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.
- Accorgimenti in campo acustico
  - Per quanto attiene agli interventi da attuarsi nell'area P4.3 si richiede una valutazione previsionale di impatto acustico nei confronti dei vicini ricettori di tipo residenziale attualmente presenti e previsti: Si richiede ancora che in fase di trasformazione dell'area vengano prese le necessarie precauzioni costruttive (da valutarsi in sede della precedente verifica richiesta) atte a ridurre le interferenze con la vicina residenza;
- Rifiuti
  - In merito ai rifiuti dovrà essere la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 concernente i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.
- 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 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;
  - l'intervento deve essere allacciato alla pubblica rete di adduzione dell'acqua e gli scarichi dovranno essere conferiti in fognatura, in quanto la distanza tra l'area in previsione di progetto e la rete è inferiore a 100 mt.;
  - l'intervento proposto dovrà garantire il rispetto della rete ecologica esistente;
  - considerato il notevole interesse paesaggistico dell'area ed i vincoli ambientali che gravano su di essa, si prescrive l'utilizzo di materiali e tipologie costruttive che dovranno inserirsi nell'ambiente montano. In sede di autorizzativa dei permessi a costruire si dovrà fare particolare attenzione all'integrazione ambientale del complesso edificatorio.
- **Nell'area agricola H1.3 sono ammesse, quali destinazioni d'uso aggiuntive a quanto assentito dalle presenti N. di A. e Norme di carattere sovraordinato nel limite quantitativo dell'edificazione assentita sull'area, attività ricettive in genere, compresa la somministrazione di alimenti e bevande, che pertanto non si configurano in quelle agricole; per queste non si richiedono requisiti connessi all'attività agricola.**

#### **Art. 45bis - Rifugi alpini, rifugi escursionistici e bivacchi fissi.**

Nelle porzioni montane del territorio comunale è ammessa, in aggiunta a quanto previsto nelle singole zone normative, la costruzione di rifugi alpini, rifugi escursionistici e bivacchi fissi, con relativi fabbricati accessori, esclusivamente da parte di enti pubblici o associazioni operanti nel settore dell'alpinismo o dell'escursionismo, 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. La localizzazione dovrà inoltre essere idonea sotto il profilo geologico-tecnico.

#### **Art. 46 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto e in zona impropria.**

Sugli edifici esistenti ricadenti nel limite di rispetto cimiteriale sono consentiti unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sugli edifici in zona agricola, ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, di corsi d'acqua e relative ad altri impianti, sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme; 25 mq. sono comunque ammessi; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto o laterale a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.

Sugli edifici con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e fermo restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
  - interventi di cui all'articolo relativo alle aree R3 limitatamente alle prescrizioni di cui all'art. 24, comma 24.3.2;
- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole e commerciali ricadenti in zona agricola:
  - interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;
- c) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
  - c1. nelle aree R 2 e annucleamenti rurali: interventi ammessi nei rispettivi articoli;
  - c2. nelle aree R 3 e R 4: manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) fabbricati agricoli non più utilizzati esistenti in zona agricola:
  - i fabbricati rurali non più utilizzati per l'agricoltura, ivi compresi i fabbricati ad uso produttivo agricolo ed accessorio, quelli che eventualmente vengano dismessi a



seguito di cessazione dell'attività agricola, nonché altri fabbricati non contemplati nelle precedenti lettere, in stato di disuso, possono essere recuperati per destinazioni residenziali permanenti o stagionali mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione guidata.

In caso di documentata necessità derivante da esigenze igienico-funzionali, sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti.

In sede di intervento è inoltre consentito, senza alcuna verifica, l'adeguamento dell'altezza, qualora necessario per esigenze igienico, funzionali, strutturali, di cm. 30. Il recupero di cui alla presente lettera d) è ammesso sempreché gli edifici risultino dotati di conveniente accesso, sia garantito approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico o privato, sia assicurato lo smaltimento delle acque luride a norma di legge; qualora le condizioni richiamate non sussistano in tutto o in parte gli atti autorizzativi sono subordinati ad apposita convenzione (proposta dai richiedenti) con la quale dovranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale tipologia, requisiti, modalità di realizzazione e successiva gestione delle opere urbanizzative necessarie.

Nel caso di interventi su edifici ricadenti all'interno di nuclei sprovvisti di idonee aree per il parcheggio, oltre alle condizioni precedenti (accessibilità, approvvigionamento idrico e smaltimento rifiuti liquidi) la convenzione dovrà garantire l'individuazione e la realizzazione di idonee aree per parcheggio nella misura di mq. 0,15 ogni mc. da suddividersi in 0,10 mq./mc. per parcheggio privato e 0,05 mq./mc. per parcheggio pubblico o di uso pubblico. Le aree in questione potranno essere reperite anche all'esterno del nucleo purché ad una congrua distanza.

Alle stesse condizioni precedenti i fabbricati di cui alla presente lettera possono essere recuperati per destinazioni turistico-ricettive, di somministrazione alimenti e bevande ( per la quale si richiama D.G.R. n. 85-13268 del 8 febbraio 2010, rettificata con D.G.R. n. 43-13437 del 1 marzo 2010), di servizio sociale e sanitario, per attività artistiche o mestieri tradizionali, commerciali, per attività artigianali di servizio, attività di produzione e vendita purché connesse all'attività agricola non nocive o moleste.

Gli interventi di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

Nel caso in cui edifici esistenti siano oggetto di recupero per case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici da parte di enti od associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore, sono ammesse le opere edilizie volte all'adeguamento delle strutture esistenti, anche mediante eventuali ampliamenti indispensabili per il conseguimento dei requisiti minimi imposti da leggi regionali di settore.

Per il fabbricato ad uso casa per ferie (colonia) della Parrocchia di Ceva esistente a valle di Saretto ed individuato a catasto al foglio 19, mappale 395 è ammessa la sopraelevazione dell'imposta del tetto di cm. 90 al fine di consentire il pieno riuso del sottotetto; è inoltre ammesso un ampliamento del piano terra nella misura massima di 15 mq. di S.U.L.. La sopraelevazione e l'ampliamento dovranno essere realizzati con tipologia

e materiali tradizionali in modo da assicurare un intervento edilizio coerente ed unitario rispetto all'immobile esistente; detto ampliamento, finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario e funzionale, non dovrà avvenire nel lato sud-est dell'edificio, più esposto al pericolo di distacco di massi, né comportare riduzione dell'attuale arretramento stradale. L'intervento è subordinato al rispetto di quanto contemplato nella relazione geologico - tecnica.

Tutti gli interventi previsti nella presente lettera dovranno garantire un prodotto edilizio di qualità coerente con la tradizione costruttiva tradizionale locale mediante impiego di forme, tipologie e materiali del luogo; si richiamano in proposito le prescrizioni del vigente regolamento edilizio.

#### **Art. 47 - Modificazioni delle indicazioni di Piano.**

Il Comune o la Comunità potranno disporre il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.I. in accordo con gli altri Enti interessati.

I tracciati definitivi delle nuove strade previste dal P.R.I. possono subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva dando comunque luogo a fasce di rispetto della stessa ampiezza della fascia originaria; tali variazioni non costituiscono comunque varianti al P.R.I.

Le delimitazioni con perimetro topograficamente definito degli ambiti soggetti a S.U.E. possono in sede attuativa subire modeste variazioni contenute comunque nel 10% dell'area, per adeguamenti allo stato di fatto catastale e di proprietà, senza che ciò costituisca variante al P.R.I.; le aree eventualmente residue assumono normativa dell'area contermine.

#### **Art. 48 - Barriere architettoniche.**

Si fa espresso richiamo ai disposti dell'art. 27 della Legge 30.3.71 n. 118, del D.P.R. 27/4/78 n. 384 in materia di barriere architettoniche per la progettazione e la realizzazione degli edifici e dei manufatti pubblici o di uso pubblico.

#### **Art. 49 - Validità, verifiche e revisione del P.R.I..**

Il P.R.I. formato tenendo conto delle limitazioni di cui all'art. 82 della L.R. 56/77 e

successive modificazioni dovrà essere adeguato al Piano territoriale quando questo sarà approvato e pertanto prevede il soddisfacimento del fabbisogno abitativo arretrato e di quello addizionale riferito ad un periodo di 5 anni calcolato dalla data della deliberazione programmatica.

Le varianti necessarie dovranno seguire le procedure di legge.

#### **Art. 50 - Indicazioni contrastanti.**

In caso di indicazioni cartografiche e normative eventualmente in contrasto tra di loro sarà data applicazione all'indicazione maggiormente limitativa.

#### **Art. 51 - Entrata in vigore del P.R.I. e misure di salvaguardia.**

Il P.R.I. entrerà in vigore dopo l'approvazione con delibera della Giunta Regionale.

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.I. e fino all'approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.