

# INDICE

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.....	pag. 3
” 2 - Articolazione normativa del P.R.G.....”	7
” 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale.....”	8
” 4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).....”	11
” 5 - Modalità attuative dirette.....”	12
” 6 - Condizioni relative alle opere di urbanizzazione.....”	13
” 7 - Condizioni relative ai parcheggi privati per nuova costruzione e modifica di destinazione d’uso.....	“ 14
“ 8 - Categorie di destinazioni d’uso.....	“ 16
“ 9 - Utilizzazione del suolo.....”	19
” 10 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni.....”	21
” 11 - Interventi edilizi e loro definizioni.....”	23
” 12 - Individuazione e classificazione delle aree.....”	33
” 13 - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d’uso ammesse.....”	35
” 14 - R1 - Complessi di interesse storico - artistico - ambientale.....”	36
” 15 - R2 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita.....”	40
” 16 - R3 - R4 - Aree di completamento e di nuovo impianto.....”	43
” 17 - TR1 - TR2 - Complessi turistico ricettivi.....”	44
” 18 - TSR - Aree per impianti turistico-sportivo-ricreativi.....”	46
” 19 - P1 - Aree per impianti produttivi esistenti confermati.....”	48
” 20 - E - Aree agricole produttive.....”	49
” 21 - E1 - E2 - Aree agricole di rispetto degli abitati e di salvaguardia ambientale.....”	55

Art. 22 - E3 - FN - Aree agricole speciali (comprensorio sciabile) e fronti neve .....	pag. 56
” 23 - AR - Annucleamenti rurali.....”	64
” 24 - SP - Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale.....”	65
” 25 - G - Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale .....	” 66
” 26 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative .....	” 67
” 27 - Fasce di rispetto .....	” 71
” 28 - Edifici non riconosciuti con zona propria e/o ricadenti in zona impropria.....”	72
” 29 - Autorimesse .....	” 74
” 30 - Accessori.....”	76
” 31 - Opere attigue a strade statali e provinciali.....”	77
” 32 - Aree a verde privato.....”	78
” 33 - Vincoli di carattere geologico - tecnico .....	” 79
” 34 - Vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 .....	” 84
” 35 - Norme relative alla tutela ed al decoro dell’ambiente .....	” 85
” 36 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12/11/1999 nr. 28 e D.C.R. 29/10/1999 nr. 563 - 13414 e suc. mod. ed int. (d.c.r 191-43016 del 20.11.2012.....”	89
” 37 - Norme specifiche attinenti a singoli immobili e/o aree .....	” 92
” 38 - Deroghe.....”	114
” 39 - Entrata in vigore del P.R.G.....”	115

N.B. : Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate :  
- con **neretto** per le parti aggiunte;  
- con **fondo grigio** per le parti stralciate.

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

1. Il progetto della variante 2001 adottato con d.c. nr. 15 del 03.06.2002 è costituito dai seguenti elaborati:

a) elaborati illustrativi dello stato di fatto

Tav. A	analisi stato di fatto: uso del suolo; scala 1:10.000
Tav. B 1/2/3	analisi stato di fatto; territorio comunale: struttura insediativa e territoriale; scala 1:5.000
Tav. C 1/2/3	analisi stato di fatto; territori urbanizzati: struttura insediativa e territoriale; scala 1:2.000
Tav. D 1/2/3	analisi stato di fatto; territori urbanizzati: opere di urbanizzazione; scala 1:2.000
Tav. E	analisi stato di fatto; dettaglio centro antico capoluogo e Limonetto; scala 1:1.000

b) elaborati di progetto

- Relazione (con allegate nr. 3 tavole a titolo illustrativo del P.R.G. vigente con evidenziazione delle modifiche apportate);
- Scheda quantitativa dei dati urbani;
- Norme di Attuazione e tabelle di zona;
- Tav. 0.1 legenda tavole in scala 1:5.000;
- Tav. 0.2 legenda tavole in scala 1:2.000;
- Tav. 1.1 progetto P.R.G. zona Ceresole; scala 1:5.000;
- Tav. 1.2 progetto P.R.G. zona Capoluogo; scala 1:5.000;
- Tav. 1.3 progetto P.R.G. zona Panice / Limonetto; scala 1:5.000;
- Tav. 2.1 progetto P.R.G. Capoluogo; scala 1:2.000;
- Tav. 2.2 progetto P.R.G. S. Anna / S. Giovanni; scala 1:2.000;
- Tav. 2.3 progetto P.R.G. Panice / Limonetto; scala 1:2.000;
- Tav. 3 progetto P.R.G. dettaglio centro antico capoluogo e Limonetto; scala 1:1.000;

- Tav. 4 progetto P.R.G. con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi L.R. 28/99; scala 1:2.000;
- Tav. 5.1, 5.2, 5.3 progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica; scala 1:5.000
- Tav. 6 Sintesi P.R.G. e situazione urbanistica comuni contermini; scala 1:25.000
- Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio delle medie strutture di vendita (Art. 4, c. 1, L.R. 28/99)
- Relazione geomorfologica e geoidrologica;
- Relazione geomorfologica e geoidrologica – allegato: schede censimento opere idrauliche;
- Relazione geomorfologica e geoidrologica – allegato: schede censimento valanghe;
- Relazione geomorfologica e geoidrologica – allegato: schede ricerca storica;
- Relazione geologico – tecnica;
- Tav. I<sub>1</sub>, I<sub>2</sub> Carta geomorfologica in funzione dei processi di instabilità in atto e potenziali; scala 1:10.000;
- Tav. II<sub>1</sub>, II<sub>2</sub> Carta della dinamica valanghiva; scala 1:10.000;
- Tav. III<sub>1</sub>, III<sub>2</sub> Carta delle Sorgenti e dell'idrografia superficiale; scala 1:10.000;
- Tav. IV<sub>1</sub>, IV<sub>2</sub> Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica; scala 1:10.000;
- Tav. V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>3</sub> Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica relativa ai territori urbanizzati ed urbanizzandi; scala 1:5.000.
- Fascicolo "Osservazioni e controdeduzioni"

2. Gli elaborati di cui alla precedente lettera a), la relazione, la scheda quantitativa dei dati urbani e la tav. 6 di cui alla lettera b) hanno valore illustrativo;

i restanti elaborati di cui alla lettera b) hanno valore vincolante, con le precisazioni di cui all'art. 2 successivo.

3. Gli elaborati adottati in sede di controdeduzioni alle osservazioni regionali sono:

a) elaborati illustrativi:

- Relazione integrativa;

b) elaborati di progetto:

- Norme di Attuazione e tabelle di zona;
- Tav. 0.1 legenda tavole in scala 1:5.000;
- Tav. 0.2 legenda tavole in scala 1:2.000;
- Tav. 1.1 progetto P.R.G. zona Ceresole; scala 1:5.000;
- Tav. 1.2 progetto P.R.G. zona Capoluogo; scala 1:5.000;
- Tav. 1.3 progetto P.R.G. zona Panice / Limonetto; scala 1:5.000;
- Tav. 2.1 progetto P.R.G. Capoluogo; scala 1:2.000;
- Tav. 2.2 progetto P.R.G. S. Anna / S. Giovanni; scala 1:2.000;
- Tav. 2.3 progetto P.R.G. Panice / Limonetto; scala 1:2.000;
- Tav. 3 progetto P.R.G. dettaglio centro antico capoluogo e Limonetto
- Tav. 4 progetto P.R.G. con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi L.R. 28/99; scala 1:2.000;
- Tav. 5.1, 5.2, 5.3 progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica; scala 1:5.000
- Relazione geologico – tecnica integrativa;
- Tav. I<sub>1</sub>, I<sub>2</sub> Carta geomorfologica in funzione dei processi di instabilità in atto e potenziali; scala 1:10.000;
- Tav. II<sub>1</sub>, II<sub>2</sub> Carta della dinamica valanghiva; scala 1:10.000;
- Tav. III<sub>1</sub>, III<sub>2</sub> Carta delle Sorgenti e dell'idrografia superficiale; scala 1:10.000;
- Tav. IV<sub>1</sub>, IV<sub>2</sub> Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica; scala 1:10.000;
- Tav. V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, V<sub>3</sub> Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e

dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica; scala 1:5.000.

RELAZIONE IDROLOGICA

RELAZIONE IDRAULICA

- TAV. 1i – COROGRAFIA BACINI IMBRIFERI
- TAV. 2i – PLANIMETRIA FASCE DI ESONDAZIONE E RETICOLO IDROGRAFICO (scala 1:5.000)
- TAV. 3i.1, 3i.2, – PLANIMETRIA DI RILIEVO E FASCE DI ESONDAZIONE (scala 1:2.000)
- TAV. 4i – PROFILO TORRENTE VERMENAGNA – Livelli di piena
- TAV. 5i.1, 5i.2, 5i.3, 5i.4, 5i.5, 5i.6, 5i.7, 5i.8 – SEZIONI TORRENTE VERMENAGNA – Livelli di piena
- TAV. 6i – PROFILO RIO S.GIOVANNI – Livelli di piena
- TAV. 7i.1, 7i.2, 7i.3 – SEZIONI RIO S.GIOVANNI – Livelli di piena
- TAV. 8i – PROFILO RIO MILLIBORGO – Livelli di piena
- TAV. 9i – SEZIONI RIO MILLIBORGO – Livelli di piena
- TAV. 10i – PROFILO RIO ALMELLINA – Livelli di piena
- TAV. 11i.1, 11i.2, 11i.3 – SEZIONI RIO ALMELLINA – Livelli di piena
- TAV. 12i – PROFILO TORRENTE VERMENAGNA A LIMONETTO – Livelli di piena
- TAV. 13i.1, 13i.2 – SEZIONI TORRENTE VERMENAGNA A LIMONETTO – Livelli di piena

Gli elaborati di cui alla precedente lettera a) hanno valore illustrativo;  
Gli elaborati di cui alla precedente lettera b) hanno valore vincolante, con le precisazioni di cui all'art. 2 successivo.

## **ART. 2 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA DEL P.R.G.**

1. Il P.R.G. per favorire un ordinato assetto e sviluppo degli insediamenti sul territorio comunale, individua gli interventi strutturali ed infrastrutturali necessari o ammissibili, stabilendo vincoli e modalità cui debbono adeguarsi i soggetti pubblici o privati, mediante le rappresentazioni cartografiche e le Norme Tecniche di Attuazione (N. T. A.).
2. Le N.T.A. contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del P.R.G. e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio comunale.
3. Delle N. T. A. fanno parte integrante le "Tabelle di Zona" allegate; le Tabelle riassumono ed integrano le previsioni delle N. T. A. relativamente alle singole zone in cui è suddiviso il territorio comunale, nonché a porzioni di dette zone o a singoli edifici in esse comprese.

Le note alle Tabelle di zona precisano quali parametri ed indici rivestono valore prescrittivo e quali semplice valore descrittivo della zona normativa.

Eventuali prescrizioni particolari contenute nelle Tabelle prevalgono e costituiscono deroga rispetto alle disposizioni generali contenute nelle N. T. A.

4. In caso di controversa interpretazione fra tavole in scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata, unicamente per le aree in essa comprese ed in riferimento agli stessi immobili; in caso di controversa interpretazione fra tavole e norme, prevale il dettato normativo e/o il contenuto della Tabella.
5. Per esclusiva funzione organizzativa delle proprie previsioni e di classificazione delle zone, il P.R.G. suddivide il territorio in "Distretti urbanistici" (D.U.).
6. Gli elaborati geologico - tecnici hanno funzioni normative a tutti gli effetti, pertanto le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate dalle indagini sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche del territorio e geologico tecniche sulle aree di intervento sono da intendersi in ogni caso prevalenti su tutte le previsioni cartografiche e normative di P.R.G.C..
7. Gli interventi attuativi del P.R.G.C., poichè il Comune è inserito nell'elenco di quelli sismici (Zona 3), sono subordinati alle disposizioni della DGR n. 61-11017 del 17/11/2003 di recepimento dell'Ordinanza del PCM n. 3274/2003, come precisato con la circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27.04.2004.

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

- 1 Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali in esso contemplati e secondo modalità dirette od indirette a tal fine previste.

Costituisce modalità attuativa diretta il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia, la concessione edilizia convenzionata ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., la denuncia di inizio attività (D.I.A.), la presentazione della relazione di cui all'art. 26 della L. 47/85. Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.

Le aree soggette a concessione edilizia convenzionata (C.C.), ai fini della attuazione delle aree per servizi, seguono le stesse disposizioni, di cui ai commi seguenti, previste per gli strumenti urbanistici esecutivi.

Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento.

Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte eventualmente ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica possono essere formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

- 2 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere territoriale oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni di territorio, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 o dell'8° comma, lettera e), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 3 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi, fatta salva, comunque, la possibilità di esproprio ai sensi della legislazione vigente.
- 4.1 Nelle aree di nuovo impianto o di completamento soggette a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi, è fatto obbligo della loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standard di legge.

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

Si richiama, per quanto concerne il commercio al dettaglio, l'art. 36 seguente.

- 4.2 Nelle aree di nuovo impianto o di completamento soggette a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. non individui nelle tavole di progetto e/o nelle relative Tabelle di Zona, aree per servizi, fatta salva la possibilità di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi commisurate allo standard di verde e parcheggio, è fatto obbligo della loro monetizzazione.

Si richiama, per quanto concerne il commercio al dettaglio, l'art. 36 seguente.

- 4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale per interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico esecutivo opera la monetizzazione delle aree per servizi fatti salvi i casi seguenti:

- ove il P.R.G. individui nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi per le quali è fatto obbligo di cessione;
- per tutte le destinazioni d'uso, ove ricorra l'applicazione di quanto previsto nel comma 4°, dell'art. 15 successivo;

Si richiama, per quanto concerne il commercio al dettaglio, l'art. 36 seguente.

- 5.1 Quando l'intervento ricade in aree residenziali, è soggetto a modalità attuativa diretta e riguarda nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, si procede alla cessione gratuita solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 36 successivo per il commercio al dettaglio.

- 5.2 Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, soggetti ad intervento diretto, ma ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano la cessione gratuita delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento, diversamente si procede alla loro monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 36 successivo per il commercio al dettaglio.

L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento.

- 6 Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standard di legge cui si fa riferimento nel presente articolo è da riferirsi agli insediamenti o loro porzioni che costituiscono incremento di carico urbanistico.

Ove l'intervento riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo

delle aree per servizi, se dovuto, va effettuato come differenza tra gli standard dovuti per la nuova categoria di destinazione e quelli dovuti per la destinazione precedente.

- 7 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo, è la seguente:
- destinazioni residenziali (lett. a, comma 1, art. 8 seguente): mq. 5 ogni ab. per parcheggio, mq. 20 ogni ab. per verde;
  - destinazioni produttive (lett. b, comma 1, art. 8 seguente): 10% della superficie fondiaria interessata dall'intervento (da attribuire interamente al parcheggio);
  - destinazioni commerciali, eccetto commercio all'ingrosso, (lett. c, comma 1, art. 8 seguente): 100% della superficie lorda di pavimento (S.U.L.) da attribuire nella misura dell'80% al parcheggio e nella misura del 20% al verde); per il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. dovrà essere rispettato il disposto del 2° comma dell'art. 21, L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
  - destinazioni commerciali all'ingrosso (lett. c<sub>2</sub>, comma 1, art. 8 seguente): 20% della superficie fondiaria interessata dall'intervento (da attribuire interamente al parcheggio);
  - destinazioni turistico-ricettive (lett. d<sub>1</sub>, d<sub>2</sub>, d<sub>3</sub>, comma 1, art. 8 seguente): mq. 5 ogni p.l. + 100% S.U.L. della ristorazione, da attribuire al parcheggio; mq. 20 ogni p.l. medio annuo da attribuire al verde;
  - destinazioni turistico-ricettive (lett. d<sub>4</sub>, comma 1, art. 8 seguente): mq. 2,5 ogni 2 fruitori per parcheggio;
  - sport e tempo libero (lett. d<sub>5</sub>, comma 1, art. 8 seguente): come destinazione commerciale;
  - destinazioni direzionali (lett. e, comma 1, art. 8 seguente): come destinazione commerciale;
- 8 In alternativa alla cessione gratuita, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione.
- 9 Ove nelle tavole di progetto sono indicate aree per viabilità queste dovranno essere cedute, per la porzione ricadente nelle singole aree di intervento, in occasione dell'attuazione delle previsioni di Piano.  
Ove la previsione di viabilità ricada in zone soggette a S.U.E. o a C.C., è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se la stessa debba essere ceduta od asservita ad uso pubblico.

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

- 1 A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
  - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
  - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. (P.E.E.P.);
  - 3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata (P.I.P.);
  - 4) i piani di recupero di cui alla Legge 05.08.78 n. 457 (P. di R.);
  - 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.);
  - 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).
- 2 Il disegno di dettaglio all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, salvo diversa specifica indicazione, ha titolo indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Tabelle di Zona, per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.
- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso le procedure previste alla lettera c), comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i. Le aree eventualmente escluse assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.
- 4 Con le stesse procedure del comma 3 precedente, l'Amministrazione può inoltre suddividere aree soggette a S.U.E. in ambiti da sottoporre a singoli S.U.E.; in tal caso dovrà comunque garantirsi un disegno coerente rispetto all'intera area ed al suo intorno, nonché una corretta distribuzione di aree per servizi e capacità edificatoria.
- 5 Possono presentare, a norma del 4° comma dell'art. 5 della L.R. 18/96, S.U.E. i proprietari degli immobili che in base al reddito catastale rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati.  
Per i P. di R. si richiama il disposto dell'art. 30 della L. 457/78.  
Anche in tali casi dovrà comunque garantirsi un disegno unitario dell'area intera e un'equa distribuzione di spazi pubblici e capacità edificatoria.
- 6 Per le aree già sottoposte ad un S.U.E. ancora vigente si intendono espressamente richiamati i relativi strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso il rilascio delle concessioni sarà soggetto a quanto normato nel S.U.E. stesso.

## **ART. 5 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE**

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti ad atto abilitativo:
  - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
  - b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
  - c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc. che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi.
- 3 Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1° comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione ed i costi previsti.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.
- 5 Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 6 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

## **ART. 6 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto di intervento. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
- 2 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
  - a) sistema viario veicolare, per l'accesso agli edifici;
  - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a supportare le utenze dell'insediamento;
  - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76;
  - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
- 3 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto di nuova costruzione deve avere accesso diretto al sistema viario, ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.
- 4 I disposti dei commi precedenti, fatta salva la normativa per lo smaltimento dei rifiuti liquidi, possono essere derogati per costruzioni per le quali lo specifico uso lo renda necessario: rifugi, punti di sosta e ristoro a servizio piste e impianti in quota etc...

## **ART. 7 - CONDIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI PRIVATI PER NUOVA COSTRUZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO**

- 1 L'esecuzione di interventi di nuova costruzione per le destinazioni appresso indicate è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superficie destinata al parcheggio privato da reperire nell'area di pertinenza, anche all'interno del fabbricato, e/o su aree limitrofe:
- destinazione residenziale (lettera a, comma 1, art. 8 seguente): mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;
  - destinazione produttiva (lettera b, comma 1, art. 8 seguente): mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L. di costruzione;
  - destinazioni commerciali (lettera c, comma 1, art. 8 seguente):
    - commercio al dettaglio: mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L.;
    - bar, ristoranti: mq. 1 ogni mq. di S.U.L.;
    - altre attività comprese nella categoria della destinazione commerciale: mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L.;
    - commercio all'ingrosso: mq. 0,3 ogni mq. di S.U.L.;
  - destinazioni turistico-ricettive (lettere d<sub>1</sub>, d<sub>2</sub>, d<sub>3</sub>, comma 1, art. 8 seguente): differenza tra fabbisogno totale di parcheggio (calcolato ai sensi del comma 5 art. 17), e quota attinente al parcheggio pubblico (calcolato ai sensi del comma 7 art. 3);
  - destinazioni turistico - ricettive (lettera d<sub>4</sub>, comma 1, art. 8 seguente): mq.1 ogni mq. di S.U.L. oltre le quantità previste dalle leggi di settore;
  - destinazioni sportive e tempo libero (lettera d<sub>5</sub>, comma 1, art. 8 seguente): mq. 1 ogni mq. di S.U.L.;
  - destinazioni direzionali (lettera e, comma 1, art. 8 seguente): mq. 1 ogni mq. di S.U.L.
- 2 La dotazione di parcheggio privato di cui al primo comma si applica anche per ampliamenti e mutamenti di destinazione d'uso, fatta eccezione per:
- interventi che interessino una superficie utile netta (Sun) inferiore a 150 mq.;
  - interventi ricadenti in R1 e AR;
  - interventi di cui al comma 4 del precedente art. 6, quando la costruzione non sia raggiungibile veicularmente.

Nel caso inoltre di mutamenti di destinazione d'uso semprechè non siano connessi ad interventi di demolizione e successiva ricostruzione dell'intero immobile, non è richiesta la dotazione di cui al primo comma quando sia dimostrata indisponibilità di idonee aree nel lotto di intervento o su lotti vicini della medesima proprietà; non po-

tranno in ogni caso essere ridotti eventuali parcheggi privati già esistenti, salvo che gli stessi vengano convertiti in parcheggi pubblici o di uso pubblico.

- 3 Qualora la dotazione delle aree a parcheggio di cui al presente articolo avvenga non su aree aperte, ma in spazi coperti tali da configurare costruzione, si applica l'articolo 29 successivo, relativo alle autorimesse.

## **ART. 9 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO**

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

- 10 Le possibilità edificatorie di sopraelevazione o ampliamento ammesse in misura percentuale dal P.R.G. non sono ripetibili nel caso di interventi già realizzati a decorrere dal 21/06/1993.

## **ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI**

- 1 I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti Norme di Attuazione e nelle Tabelle di Zona sono definiti dal R.E. cui si fa rimando.
- 2 Per quanto non contemplato dal R.E. valgono le seguenti ulteriori definizioni.
- 3 Per la determinazione degli abitanti insediabili o degli altri parametri previsti dalle presenti norme ai fini del calcolo delle aree per servizi e dei parcheggi privati, si assume quanto segue:
  - abitanti insediabili per interventi a destinazione residenziale:  
nr. ab. = volume / 90 mc. per abitante;
  - posti letto in strutture turistico-ricettive:  
nr. p.l. = volume / 75 mc. per posto letto;
  - posti letto medi anno in strutture turistico-ricettive:  
nr. p.l. m.a. = p.l. x 180 / 365
  - posto auto:  
mq. 26
  - superficie di vendita esercizi commerciali al dettaglio:  
ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, etc..
- 4 Parete finestrata:  
si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestate, da cui è possibile l'affaccio.  
Si considerano pareti finestate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,50.
- 5 Adegamenti igienico - funzionali:  
ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico - funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni abitative non solo strettamente connessi ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche quelli strettamente necessari a garantire la fruibilità delle unità immobiliari.

- 6 Utilizzo S.U.L.:  
ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento alla S.U.L. per il calcolo di ampliamenti o nuova costruzione si dovrà assumere un valore di altezza lorda non superiore a mt. 3, salvo che non sia già indicata per il caso specifico l'altezza massima cui riferire la S.U.L. stessa.
- 7 Indice di permeabilità  
L'indice di permeabilità ( $I_p$ ) esprime il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile ( $S_p$ ) e la superficie dell'area interessata dall'intervento (superficie fondiaria in caso di intervento indiretto e permesso di costruire convenzionato).  
Per superficie permeabile si intende la parte di superficie dell'area che deve essere conservata permeabile in modo profondo alle acque.

## **ART. 11 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI**

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

2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Essi comprendono:

**FINITURE ESTERNE:** riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari e purché compatibili con il R.E., tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, diintonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

**ELEMENTI STRUTTURALI:** riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

**FINITURE INTERNE:** riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:** riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:** riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

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

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate, fatto comunque salvo quanto prescritto in R.E.

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

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

Essi comprendono:

**FINITURE ESTERNE:** rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

**ELEMENTI STRUTTURALI:** consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

**MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:** rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

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

**FINITURE INTERNE:** riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:** installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:** installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

#### 4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

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

##### 4.2. C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

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

In particolare è ammesso:

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

**ELEMENTI STRUTTURALI:** ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici da realizzarsi esclusivamente con forme e materiali tradizionali, e con dimensioni strettamente necessarie al rispetto della normativa igienico-sanitaria

dei locali d'abitazione e/o per esigenze funzionali.

**MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:** ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

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

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

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

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:** realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:** installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

## 5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Il P.R.G. definisce le seguenti sottoclassi di intervento:

### 5.1. D1) VALORIZZAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (VAL)

Riguarda edifici che conservano nell'insieme caratteri di interesse ambientale - documentale che tuttavia possono parzialmente essere compromessi da situazioni di

degrado o da interventi edilizi succedutisi sul tempo. Per tali edifici dovranno essere salvaguardati gli elementi di pregio, documentati negli elaborati di rilievo, mediante interventi assimilabili al risanamento conservativo; per le parti degradate o compromesse si potrà procedere alla loro sostituzione, analogamente agli interventi di ristrutturazione edilizia parziale, finalizzando il progetto ad una riqualificazione dell'immobile coerente con i caratteri storico-documentali del contesto.

## 5.2 D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.P.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni e fatto comunque salvo quanto previsto nelle singole zone:

**FINITURE ESTERNE:** rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**ELEMENTI STRUTTURALI:** consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.

Qualora l'edificio non presenti elementi di facciata di pregio, è ammessa una modesta sopraelevazione della copertura per esigenze abitative; la sopraelevazione di cui trattasi è da riferirsi alla parete di imposta della copertura e non potrà comunque essere superiore a cm 60.

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

**MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:** sono ammessi rifacimenti parziali di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

**TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:** sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

**FINITURE INTERNE:** rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:** realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:** installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

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

Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale si richiamano i disposti della circ. n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

### 5.3 D3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

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

Tali interventi comprendono, oltre a quanto già previsto nei commi precedenti, il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito di tale tipo di intervento sono consentiti integrazioni ed incrementi volumetrici nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo.

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

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

### 5.4 D4) RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICO EDILIZIA (RIQ)

Riguarda edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che presentano elementi tipologici, architettonici o di finitura non coerenti con i caratteri ambientali per i quali si ammette quanto previsto nei commi precedenti.

In sede di intervento, eccedente la manutenzione straordinaria, è fatto obbligo di eliminare gli elementi ambientalmente incoerenti, sostituendoli con altri per migliorare la qualità dell'edificio.

### 5.5 D5) RICOSTRUZIONE GUIDATA (RIC)

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 sussistono i pregiudizi di cui al capoverso precedente, gli edifici diroccati e distrutti in tutto o in parte possono essere oggetto di interventi di ricostruzione guidata miranti a ripristinare forma, tipologia e consistenza originarie.

La corrispondenza della proposta progettuale alla forma, tipologia e consistenza originarie dovrà essere documentata in sede di richiesta di concessione mediante rilievi, vecchie fotografie o atto sostitutivo di notorietà; quando la documentazione risultasse difficile, non esauriente o mancante si assume l'ingombro planimetrico catastale ed una consistenza uniforme rispetto ai fabbricati contigui, oppure, in caso di edificio isolato, un'altezza massima pari a ml. 6,00.

La progettazione dovrà uniformarsi alle prescrizioni tipiche per gli interventi di risanamento conservativo con l'avvertenza che le cautele là indicate dovranno essere riferite anziché all'immobile esistente alle tipologie costruttive tradizionali locali.

#### 6 E) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (D.R.)

È l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione, ovvero per i quali il PRG ammette tale tipo di intervento. E' consentito, mediante la ricostruzione, la realizzazione del volume preesistente, oltre a quanto ammesso nella ristrutturazione totale e/o specificamente nei singoli ambiti normativi.

L'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella preesistente; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli preesistenti.

Nel caso in cui si aumentino altezze o si modifichino distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 12.

L'intervento di cui alla presente norma può essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di cui al comma 5.3 precedente, nel solo caso in cui venga documentato, mediante relazione asseverata di tecnico competente, l'imprevedibilità del crollo stesso.

#### 7 F) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).

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

## 8 G) EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

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

## 9 H) AMPLIAMENTO

L'intervento di ampliamento consiste in un aumento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione orizzontale del fabbricato.

Tale intervento, fatta salva la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi, come previsto nei commi precedenti, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole zone normative.

In caso di ampliamento dovrà rispettarsi:

- distanza dai confini: mt. 5 salvo riduzioni purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietario confinante, registrato e trascritto; l'edificazione in aderenza a parete a confine non finestrata è sempre consentita purché si dimostri - con idonea progettazione - l'adeguato coordinamento dei due edifici;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di mt. 3

## 10 I) SOPRELEVAZIONE

L'intervento di sopraelevazione consiste in un aumento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione in senso verticale del fabbricato ed è soggetto alle verifiche previste in ciascuna area normativa.

Tale intervento è inoltre soggetto alle norme che seguono, fatta salva la sopraelevazione di cm. 60 per adeguamento abitativo, comunque ammessa.

La sopraelevazione, fatte salve inderogabilmente:

- la distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate (si considerano pareti finestrate anche quando solo una delle pareti sia finestrata);
- la distanza minima di mt. 3 tra pareti non finestrate;

è ammessa come appresso:

- sopraelevazione di edifici in aderenza:  
è ammessa la sopraelevazione, sul filo di fabbricazione esistente, con parete cieca; per sopraelevare con parete finestrata occorre arretramento di almeno mt. 5 dal confine;
- sopraelevazione di edifici staccati:
  - nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a mt. 3, è consentita la sopraelevazione, comunque con parete cieca, previo arretramento dalla stessa a distanza maggiore o uguale a mt. 3 dalla parete prospiciente; per sopraelevare con parete finestrata occorre un arretramento di almeno mt. 5 dal confine;
  - nel caso in cui la distanza tra pareti sia superiore a mt. 3 ma inferiore a mt. 10, è consentita la sopraelevazione con parete cieca; la sopraelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è uguale o superiore a mt. 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante;
  - nel caso in cui la distanza tra pareti sia pari o superiore a mt. 10 o nel caso in cui sull'area confinante non sussistano costruzioni, è sempre ammessa la sopraelevazione con parete cieca; la sopraelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è pari o superiore a mt. 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante.

Le prescrizioni precedenti si applicano solo in caso di prospicienza diretta e non si applicano tra pareti non finestrate per le quali, fatto salvo il distacco minimo di mt. 3, la sopraelevazione con parete cieca è sempre ammessa.

#### 11 L) APERTURA O MODIFICA FINESTRE

L'apertura di nuove finestre su pareti esistenti è ammessa se la distanza della parete su cui si interviene è uguale o superiore a mt. 5 dal confine; se la distanza dal confine è inferiore a mt. 5 è necessario assenso del confinante; in caso di pareti esistenti prospicienti, l'apertura di nuove finestre non è comunque ammessa se sussiste una distanza tra le pareti inferiore a mt. 3.

La modifica di finestre esistenti segue le prescrizioni del capoverso precedente.

Nelle zone R1 ed AR, per apertura o modifica di finestre, si applicano le norme del vigente Codice Civile.

#### 12 M) NUOVA COSTRUZIONE.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o su aree oggetto di ristrutturazione urbanistica.

Fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti, la nuova costruzione deve rispettare:

- distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;

- distanza tra fabbricati nelle aree di nuovo impianto: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate per le quali è ammessa, oltre all'aderenza, la confrontanza minima di mt. 3. Si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso, punto 3, art. 9, D.M. 2.4.68 n. 1444;
- distanza tra fabbricati in tutte le altre aree e/o comunque qualora esistano nella proprietà limitrofa edifici, costruiti anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G., la cui altezza non consenta il rispetto della norma precedente: mt. 10 tra pareti finestrate anche quando una sola parte sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate per le quali è ammessa, oltre all'aderenza, la confrontanza minima di mt. 3.

## **ART. 12 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE**

Il territorio comunale è suddiviso in zone individuate nella cartografia così classificate:

- insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili:
  - R1 complessi di interesse storico-artistico- ambientale;
  - R2 aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita;
  - R3 aree di completamento;
  - R4 aree di nuovo impianto;
  - AR annucleamenti rurali.
  
- aree a prevalente destinazione terziaria o a destinazioni assimilabili:
  - TR1: aree per insediamenti turistico ricettivi esistenti confermati, articolate in:
    - /A: alberghiere;
    - /CF: case per ferie;
    - /G: generiche;
    - /C: campeggi;
    - /S: speciali.
  
  - TR2: aree per insediamenti turistico - ricettivi, di nuovo impianto, articolate in:
    - /A: alberghiere;
    - /CF: case per ferie;
    - /G: generiche;
    - /C: campeggi;
    - /S: speciali.
  
  - TSR: aree per impianti sportivo - ricreativi.
  
- aree a prevalente destinazione produttiva o a destinazioni assimilabili:
  - P1 aree per impianti produttivi esistenti confermati.
  
- aree agricole:
  - E aree agricole produttive;

- E1 aree agricole di rispetto degli abitati;
  - E2 aree agricole di salvaguardia ambientale;
  - E3 aree agricole speciali (comprensorio sciabile).
- aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale (SP).
  - aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale (G).
  - aree per la viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

## **ART. 13 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
  - categoria a), comma 1, art. 8 precedente;
  - categoria b<sub>1</sub>), comma 1, art. 8 precedente;  
con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute per dimensione e tipo di attività incompatibili con la residenza;
  - categoria c), comma 1, art. 8 precedente;
  - categoria d), comma 1, art. 8 precedente con esclusione della d4);
  - categoria e), comma 1, art. 8 precedente;
  - impianti ed attrezzature pubblici.
  
- 2 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché alle concessioni ed autorizzazioni edilizie devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Comune, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente.

## **ART. 14 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi dell'art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 4 Nelle tavole di piano in scala 1:1000 il P.R.G. individua 6 gruppi di edifici :
  - gruppo I: edifici di pregio storico - artistico;
  - gruppo II: edifici di pregio architettonico;
  - gruppo III: edifici di interesse ambientale - documentale;
  - gruppo IV: edifici privi di particolare pregio;
  - gruppo V: edifici in gravi condizioni di degrado;
  - gruppo VI: edifici oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale

Per ciascun edificio si individuano le seguenti parti cui il P.R.G. riferisce il tipo di intervento ammesso:

- fronti degli edifici su spazi pubblici;
- fronti degli edifici su spazi interni privati;
- interno dei corpi di fabbrica.

I tipi di intervento ammessi sono indicati nella tabella che segue:

GRUPPI DI EDIFICI		fronti degli edifici su spazi pubblici	fronti degli edifici su spazi interni privati	Interno dei corpi di fabbrica
I	edifici di pregio storico artistico	RS	RS	RS
II	edifici di pregio architettonico	RC	RC	RP
III	edifici di interesse ambientale-documentale	VAL	RP	RT
IV	edifici privi di particolare pregio	RP	RP	RT
V	edifici in gravi condizioni di degrado	RT	RT	DR
VI	edifici oggetto di recente costruzione e/o intervento in contrasto ambientale	RIQ	RIQ	DR

- 5 Gli interventi descritti nella precedente tabella sono integrati dalle seguenti specificazioni:
- 5.1 Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 5.2 È sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 11 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato dal P.R.G..
- 5.3 L'intervento di valorizzazione (VAL) comprende il restauro e risanamento conservativo per le parti dell'edificio che ancora presenta caratteristiche proprie degli edifici storici locali e la ristrutturazione parziale per le parti compromesse riscontrabili nella documentazione di rilievo.
- 5.4 L'intervento di riqualificazione (RIQ) implica l'obbligo, in sede di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, di ridurre l'impatto determinato dalla presenza di elementi e materiali dissonanti rispetto al contesto storico mediante appropriati interventi finalizzati al miglioramento formale dell'edificio.

- 5.5 Per gli edifici ricadenti in classe V, qualora risultino diroccati e come tali siano individuati nelle tavole di Piano, si ammette l'intervento di ricostruzione guidata di cui al comma 5.5 dell'art. 11 precedente.
- 5.6 Nei sottotetti è ammessa la realizzazione di locali destinati ad uso residenziale mediante gli interventi previsti nella tabella dei tipi di intervento, riferiti al gruppo di edifici di appartenenza. Il conseguente incremento di SUL è in questi casi sempre ammesso.  
Si richiamano in quanto applicabili le norme della L.R. 21/98.
- 5.7 Per gli edifici appartenenti ai gruppi IV, V e VI è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 60, misurati alla linea di imposta del tetto per le sole esigenze di adeguamento delle altezze interne a fini abitativi.
- 5.8 La pendenza e la forma della copertura vanno mantenute qualora siano uniformi per tipologia e materiali alla tradizione costruttiva locale; esse tuttavia possono essere modificate per adeguamento a modelli e materiali tradizionali locali.  
In tal caso la pendenza delle falde non dovrà comunque superare il 40% e non dovrà essere modificata la linea di imposta orizzontale del tetto (intersezione tra esterno muratura e intradosso della falda), fatta salva la sopraelevazione di 60 cm. quando ammessa.  
Eventuali deroghe potranno essere ammesse per fabbricati non rientranti nella casistica tipologica e/o nella tradizione costruttiva locale.  
In ogni caso tali deroghe dovranno essere oggetto di approvazione, nell'ambito della quale occorrerà riconoscere la particolarità tipologico costruttiva dell'edificio, anche in considerazione dell'intorno, da parte della Commissione Locale per il Paesaggio e del Consiglio Comunale.
- 6 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche.
- 7 Le aree libere non sono edificabili ad eccezione dei volumi tecnici, che comunque per definizione non rientrano nel computo del volume, strettamente indispensabili per il superamento delle barriere architettoniche (rampe, ascensori, etc...); esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrastino con la realtà ambientale circostante.
- 8 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.

- 9 Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 10 La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 12' comma del presente articolo.
- 11 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 9 comporta l'enunciazione, nella Delibera Consigliare, delle ragioni analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.
- 12 Per gli edifici di interesse storico od artistico, sottoposti alle prescrizioni di cui al Decreto Legislativo n. 490/1999 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo.  
Il parere della competente Autorità preposta alla tutela del vincolo si intende prevalente rispetto alle prescrizioni delle presenti norme.

## **ART. 15 - R2 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito.
- 2 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13 precedente.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante autorizzazione o concessione singola:
  - a) manutenzione straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia parziale e totale, come definite nelle presenti N. di A.  
Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti senza verifica di indici di edificabilità incrementi volumetrici che non eccedano il 20% del volume esistente e comunque il limite massimo di 300 mc.; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono la percentuale predetta.  
Nel caso in cui l'incremento volumetrico interessi un edificio plurifamiliare di tipo condominiale, deve essere realizzato con soluzioni tipologiche e costruttive unitarie e tali da risultare coerenti rispetto all'organismo originario;
  - d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette; qualora sia documentata la possibilità di realizzare un miglioramento delle condizioni di sicurezza sotto il profilo geologico-tecnico, un migliore inserimento ambientale e/o funzionale rispetto al tessuto esistente, è ammessa una traslazione dell'edificio all'interno della propria area di pertinenza.

Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione é prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 50% e dell'altezza massima pari a ml. 10,50; non sono soggette alle verifiche suddette le realizzazioni di verande purché con profondità non superiore a ml. 1,50.

Nel caso di edifici esistenti con altezza e/o rapporto di copertura superiore ai limiti suddetti, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) precedenti sono ammessi nel rispetto dei valori massimi già esistenti.

Non sono comunque soggetti ad alcuna verifica di altezza e rapporto di copertura le sopraelevazioni, per esclusivi fini abitativi, di 60 cm.; il conseguente incremento vo-

lometrico deve però rispettare i limiti della lettera c) precedente (20% e massimo 300 mc.) e non è cumulabile.

Il limite massimo dei 300 mc. di incremento volumetrico non si applica per le strutture turistico-ricettive elencate all'art. 28 successivo.

- 4 Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del c. 2, art. 3 precedente;
  - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 50%, e, l'altezza massima di m. 10,50.

L'amministrazione Comunale - valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse - può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione/asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3 precedente.

- 5 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%.

Gli ampliamenti in questione, qualora superiori al 20% della S.U.L. esistente, sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.

- 6 Per le strutture turistico-ricettive individuate con apposito simbolo nelle aree di cui al presente articolo, si richiamano anche le disposizioni di cui all'art. 28 successivo.

- 7 Per impianti, attrezzature, strutture non contemplati nei commi che precedono, con funzione di servizio o accessoria per l'attività turistica svolta da soggetti operanti nel settore (associazioni turistiche, scuole sci, società impianti, etc...) sono consentiti interventi di adeguamento tecnico e funzionale anche con ampliamento purché non eccedano il 50% della S.U.L. esistente e senza verifica del rapporto di copertura. Nel caso in cui per detti impianti, attrezzature e strutture venga richiesto il cambio di destinazione, come previsto dal c. 2 precedente, per usi non più connessi all'attività turistica, il relativo permesso di costruire è subordinato a convenzione nella quale

siano valutate e garantite le modalità di realizzazione e gestione delle opere sostitutive idonee ad assicurare la funzionalità del sistema di cui essi facevano parte.

- 8 Per le aree di cui al presente articolo si richiamano, in quanto applicabili, gli artt. 29 e 30 successivi.

## **ART. 16 - R3 - R4 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO**

- 1 Le aree R3, di completamento, sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.  
Le aree R4, di nuovo impianto, sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 13.
- 3 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. quando ivi previsto.  
Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. e in sua assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 4 Le caratteristiche tipologiche ed i materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno rispettare quanto indicato dal R.E.
- 5 Per le aree di cui al presente articolo si richiamano, in quanto applicabili, gli artt. 29 e 30 successivi.

## **ART. 17 - TR1 - TR2 - COMPLESSI TURISTICO-RICETTIVI**

1 Il P.R.G. classifica le aree turistico-ricettive esistenti (TR1) e di nuovo impianto (TR2) in:

- A: alberghiere
- CF: case per ferie
- G: generiche
- C: campeggio
- S: speciali

1 Le destinazioni d'uso ammesse sono rispettivamente:

- A: sono ammesse attività svolte da aziende alberghiere nelle varie forme che possono assumere in riferimento alle tipologie previste dalla L.R. 14/95 (lettera d<sub>1</sub>, art. 8 precedente).
- C.F.: oltre a quanto previsto nelle zone A, sono ammessi case per ferie e Ostelli per la Gioventù come definiti dall'art. 2 della L.R. 31/85 e s.m. ed i. (lettera d<sub>2</sub>, art. 8 precedente).
- G: oltre a quanto nelle zone A e CF sono ammessi esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze come definiti dagli art. 13 e 16 della L.R. 31/85 e s.m. ed i. (lettera d<sub>3</sub>, art. 8 precedente).
- C: sono ammesse attività di campeggio come disciplinate dalla L.R. 54/79 (lettera d<sub>4</sub>, art. 8 precedente).

In tutte le zone sopra richiamate, oltre ad impianti e servizi connessi all'attività, è sempre ammessa la somministrazione alimenti e bevande e la residenza del proprietario e/o custode nella misura di 150 mq. di S.U.L. nel rispetto degli indici di zona (tali usi rientrano sempre nella quota attribuita al turistico-ricettivo per ogni singola area).

Nelle zone A e G è ammesso il commercio al dettaglio nella dimensione massima dell'esercizio di vicinato.

Nelle zone G è inoltre ammesso, nei limiti quantitativi indicati in ciascuna singola area, la destinazione residenziale. Ove nelle aree G, in sede di intervento, si realizzino strutture con la destinazione alberghiera di cui alla L.R. 14/95, la quota prevista nelle tabelle ed attribuita alla residenza può essere incrementata al 30%, nel rispetto comunque della quantità edificatoria complessivamente ammessa.

S: sono ammesse le specifiche destinazioni indicate per ogni singola area.

- 3 La concessione edilizia di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, per gli interventi di cui al 1° comma è subordinata al mantenimento della destinazione d'uso per una durata non inferiore a 20 anni dalla data di abitabilità o usabilità della costruzione.
- 4 Gli interventi a destinazione residenziale ammessi nelle zone G possono essere concessi solo contestualmente o a seguito della concessione per la destinazione prevalente dell'area interessata e la realizzazione dovrà avvenire contestualmente o successivamente alla struttura ricettiva .
- 5 Il rilascio di concessione per nuova costruzione ed ampliamento è subordinato alla verifica del fabbisogno totale di aree a parcheggio da calcolarsi come segue:

1 posto auto ogni 2 posti letto, incrementato del 10% per il personale oltre al 100% della S.U.L. attinente all'attività di ristorazione.

Le quantità del fabbisogno totale di aree a parcheggio così determinate è da ripartirsi tra parcheggio pubblico e di uso pubblico e parcheggio privato nel rispetto rispettivamente di quanto previsto nel comma 7 dell'art. 3 e nel comma 1 dell'art. 7 precedenti.

Le modalità di attuazione di quanto disposto sono quelle definite nell'art. 3 precedente.

La verifica di cui al presente comma non è da effettuarsi per le zone C per le quali si applicano le specifiche norme previste al 7° c. dell'art. 3 per i parcheggi pubblici ed al 1° c. dell'art. 7 per i parcheggi privati.
- 6 Nelle aree di cui al presente articolo, oltre agli interventi sugli edifici esistenti, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni nel rispetto delle destinazioni d'uso precedentemente previste, dei parametri e delle modalità di intervento indicate per ogni singola zona.
- 7 Si richiamano in quanto applicabili gli artt. 29 e 30 successivi.

## **ART. 18 - TSR - AREE PER IMPIANTI TURISTICO - SPORTIVO - RICREATIVI**

- 1 Sono le parti del territorio sulle quali sono ammessi usi turistico - sportivo - ricreativi a carattere privato necessari per la qualificazione ed il potenziamento dell'offerta turistica locale.
- 2 L'area TSR.1 è destinata alla pratica del golf; su di essa sono ammessi, mediante concessione singola, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione e completamento dei seguenti impianti ed attrezzature necessari per l'uso previsto:
  - a) club-haus, comprensivo di somministrazione alimenti e bevande;
  - b) locali tecnici e di servizio, quali depositi, rimesse etc...;
  - c) impianti tecnologici e funzionali per l'attività quali impianti di irrigazione, illuminazione, segnaletica etc...

Sono inoltre consentiti gli interventi di sistemazione del suolo necessari per l'uso ammesso, percorsi per la circolazione, parcheggi ed eventuali altri impianti sportivi a raso.

Per gli impianti di cui alla lettera a) precedente si assegna una quantità edificatoria supplementare rispetto all'esistente pari a mq. 250 di S.U.L. da realizzarsi mediante corpi di fabbrica di non oltre due piani fuori terra.

Per gli impianti di cui alla lettera b) precedente si assegna una quantità edificatoria massima pari a 100 mq. di S.U.L. da realizzarsi mediante corpi di fabbrica di non oltre un piano fuori terra; non rientrano nella predetta quantità edificatoria le autorimesse completamente interrato che si intendono sempre ammesse.

Le quantità edificatorie precedenti sono riferite all'intera area classificata TSR 1.

L'edificazione consentita dovrà essere realizzata nel rigoroso rispetto delle tipologie tradizionali e delle tecniche e materiali tipici locali.

- 2 In funzione di un utilizzo bistagionale della zona è ammesso l'esercizio dello sci da fondo.
- 3 L'area 8/TSR.2 è destinata alla pratica delle attività sportivo - ricreative connesse all'equitazione. Nell'area è ammessa la realizzazione di strutture aventi una superficie complessiva non superiore a mq.500 e altezza massima alla gronda di mt. 3,50 per le seguenti destinazioni:

- a) ufficio / reception;
- b) servizi igienici ed infermeria;
- c) locali per sosta, deposito, magazzino di merci e materiali necessari per l'attività;
- d) ricoveri / ripari per cavalli a carattere non continuativo;
- e) dovranno prevedersi opportuni sistemi di raccolta e allontanamento delle deiezioni al fine di evitarne l'accumulo in loco;

I terreni potranno essere sistemati secondo le necessità consentendosi di realizzare recinzioni, attrezzature e steccati idonei, ricercando tuttavia il mantenimento di un alto grado di naturalità dei luoghi e la preservazione della vegetazione ripariale e boschiva esistente.

I materiali utilizzati per la realizzazione sia dei fabbricati che delle strutture necessarie dovranno essere adeguati al contesto naturale nel quale vengono impiegati e con esso integrarsi (legno, pietra, etc...).

## **ART. 19 - P1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da impianti produttivi confermati dal piano nella loro ubicazione.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli usi di cui alla categoria b), comma 1 dell'art. 8 precedente, nonché l'abitazione per il proprietario e/o custode nella misura massima di mq. 150 di S.U.L. per ogni unità produttiva e comunque nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona.

La destinazione commerciale, limitata al commercio al dettaglio, per la quale si richiama l'art. 36 successivo è ammessa esclusivamente per l'area FD / P1.

- 3 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona. Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

## **Art. 20 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE**

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

Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 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:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
  - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola.
- b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal concessionario mediante documentazione che comprenda gli elementi tecnico-descrittivi del Piano Aziendale o Interaziendale a norma delle vigenti leggi di settore.
  - c) per i fabbricati dismessi dall'uso agricolo e quelli a destinazione extragricola si applicano le norme dell'art. 28 seguente cui si rimanda.

### 3 Condizioni per l'edificazione.

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

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

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo per i soggetti di cui al successivo 7° c., lettera a), b), c) e solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali) e perciò la occupazione convenzionale di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione proporzionale alle esigenze ed alla composizione del corrispondente nucleo familiare, con un massimo comunque di 700 mc. ed in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda con più nuclei familiari addetti non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

### 4 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali sono ammesse a condizione che l'azienda disponga in connessione con l'attività di allevamento stesso almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame ovvero per ogni q.le di peso vivo richiesto dalle norme vigenti in materia più restrittive.

#### 4.1 Nuove costruzioni di locali per allevamento e ricovero di animali, ad eccezione di quelli suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, dovranno inoltre rispettare:

- distanza minima dalle aree residenziali e turistico-ricettive: ml. 200;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml. 15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15

#### 4.2 In caso di allevamenti suinicoli, di sanati, avicoli e cunicoli, le distanze dalle aree residenziali turistico-ricettive e da abitazioni di altra proprietà dovranno essere rispettivamente pari a ml. 400 e 100; quest'ultima distanza con accordo scritto tra le parti potrà essere ridotta a ml. 30.

In ogni caso non sono ammessi nuovi allevamenti superiori alle seguenti quantità, espresse in peso vivo di bestiame:

- suini: 1.500 q.li;
- sanati: 500 q.li;
- avicoli e cunicoli: 360 q.li.

- 4.3 Ai fini dell'accertamento di cui al comma 4 precedente, per allevamenti di suini, sanati o avicunicoli, almeno il 50% dei terreni deve risultare in proprietà del richiedente o di suoi familiari entro il terzo grado di parentela (compreso). Per i terreni necessari non in proprietà del concessionario, il rilascio della concessione è subordinato all'impegno unilaterale scritto assunto davanti al Sindaco o al Segretario Comunale da parte del richiedente per lo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal conduttore delle aree di spandimento.
- 4.4 Ampliamenti, anche mediante corpi separati, di allevamenti esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione a distanze inferiori a quelle prescritte, sono ammessi, alle seguenti condizioni:
- l'ampliamento dovrà essere localizzato sul lato opposto delle stalle esistenti rispetto agli insediamenti che determinano distanza, in modo da non ridurre quelle già esistenti;
  - qualora il rispetto della condizione precedente non sia possibile, l'ampliamento dovrà assicurare un distacco minimo da abitazione di altra proprietà pari almeno a quanto previsto nel comma 4.1 precedente e dimostrare la adozione di particolari accorgimenti per la riduzione degli elementi di disturbo (alberature di schermatura, miglioramento sistemi di stoccaggio liquami, miglioramenti modalità di allevamento etc...);
  - il carico di bestiame complessivamente allevato, per gli allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, non potrà superare le quantità di cui al comma 4.2 precedente; si richiama il rispetto del comma 4.3 precedente;
  - nel caso di allevamenti suinicoli, di sanati e avicunicoli, già eccedenti le quantità così come indicate nel punto precedente, l'ampliamento dovrà essere valutato in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali della localizzazione e comunque non potrà eccedere il 5% del peso vivo di bestiame esistente; si richiama il rispetto del comma 4.3 precedente;
- 4.5 Le aree utilizzabili per lo spandimento devono risultare ad una distanza massima di Km. 7 dal centro aziendale.
- 4.6 Nuove costruzioni ad uso insilaggio cereali o foraggio, anche se prefabbricate, potranno essere realizzate a confine se di altezza inferiore a mt. 2,20; in caso di altezza superiore a mt. 2,20 dovranno rispettare la distanza minima da confini pari a mt. 5,

salvo accordo scritto tra i confinanti.

- 5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%. Le costruzioni per la residenza rurale sono ammesse nel rispetto di: piani fuori terra, nr. 3 (di cui 2 abitabili oltre ad 1 accessorio); h. max. ml. 7,50.
- 6 Ai fini della applicazione delle norme di cui al presente articolo si assumono i seguenti pesi convenzionali, espressi in quintali, per capo di bestiame vivo:
- Vacche.....5,00
  - Vitelli scolostrati.....0,50
  - Vitelli (fino a 6 mesi).....1,50
  - Vitelli sanati (6 - 12 mesi) .....2,30
  - Vitelli con più di 1 anno:
    - macello.....3,80
    - allevamento.....3,00
  - Vitelli con più di 2 anni:
    - macello.....4,80
    - allevamento.....4,00
  - Tori e torelli da riproduzione .....5,00
  - Verri .....2,00
  - Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg.:  
per ogni scrofa presente in ciclo .....2,50
  - Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di kg. 50:  
per ogni scrofa presente in ciclo .....3,50
  - Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale di kg. 120:  
per ogni scrofa presente in ciclo .....6,70
  - Allevamento suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg.:  
per ogni scrofa presente in ciclo .....10,80
  - Allevamenti con sola fase di ingrasso:  
per ogni capo presente .....0,80
  - Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg. ....0,30
  - Ovini .....0,40

- Caprini.....0,30
- Equini.....4,00
- Polli da carne.....1,50 (x 100 capi)
- Galline ovaiole .....1,80 (x 100 capi)
- Altri volatili e conigli .....1,50 (x 100 capi)

6.1 La costruzione di fabbricati di servizio per l'azienda agricola, ad eccezione delle stalle, è ammessa nella misura pari a mq. 100 di S.U.L. per ha., in tale rapporto non si conteggiano i silos a trincea, se di altezza inferiore a mt. 2,20 e le serre a tunnel con copertura in polietilene.

Eventuali discostamenti dal rapporto precedente potranno essere ammessi solo se giustificati per specifiche esigenze adeguatamente dimostrate.

6.2 La costruzione di stalle per allevamento è ammessa nelle seguenti quantità:

- a) allevamenti suinicoli a ciclo chiuso  
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 2,40/q.le
- b) allevamenti suinicoli con scrofe e vendita lattonzoli  
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 3,90/q.le
- c) allevamenti suinicoli con solo ingrasso  
Superficie utile lorda di porcilaia: mq. 1,60/q.le
- d) stalle bovini a stabulazione fissa  
Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le
- e) stalle bovini a stabulazione libera su cuccette  
Superficie utile lorda: mq. 2,00/q.le
- f) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:  
Superficie utile lorda: mq. 1,20/q.le
- g) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:  
Superficie utile lorda: mq. 1,60/q.le
- h) allevamenti avicunicoli  
Superficie utile lorda: mq. 11/q.le
- i) per altri tipi di allevamento si seguono indicazioni manualistiche opportunamente documentate.

Sono comunque fatte salve diverse superfici determinate con l'applicazione di normative di settore (benessere animali) qualora vincolanti ai fini autorizzativi.

7 Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio

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

Altre concessioni od autorizzazioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

- 8 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 9 Ai soggetti che svolgono l'attività di alpeggio è consentita, previa specifica autorizzazione comunale, l'installazione di strutture accessorie, atte a soddisfare i bisogni connessi alla pastorizia (quali ad esempio ricovero personale, raccolta e lavorazione del latte o per esigenze igienico – sanitarie), con carattere provvisorio, avente temporalità legata alla durata delle concessioni degli alpeggi alle quali sono di servizio, nella misura massima di mq. 50,00 di SUL e con obbligo di realizzare la copertura a due falde aventi altezza massima alla gronda di mt. 2,50 e mt.3,50 al colmo; si richiede di impiegare tipologie costruttive preferibilmente a “secco”, con limitate opere edilizie fatte in opera che non siano particolarmente necessarie a fini della stabilità e sicurezza (per i materiali si rimanda al R.E. ricercando un ottimale inserimento ambientale), e di verificare le più idonee localizzazioni atte a non ostacolare le visuali e viste individuate nel P.P.R.. Dato il carattere di precarietà tali strutture potranno, qualora non vi siano alternative localizzative, essere ubicate anche all'interno delle fasce di rispetto stradali previa autorizzazione dell'ente competente. Si richiede che vengano adottati accorgimenti estetico – mitigativi tali da garantire un adeguato inserimento ambientale – paesaggistico. Si richiede che venga prevista in sede di rilascio di titolo autorizzativo apposita fidejussione al fine di garantire la rimozione delle strutture ed il ripristino dello stato dei luoghi qualora il proponente risulti inadempiente. Qualora sia dimostrata l'impossibilità alternativa di localizzazione e si debba intervenire all'interno delle altre zone agricole individuate dal P.R.G. è richiesta una specifica valutazione ed autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale; in ogni caso è fatto obbligo del rispetto delle distanze minime previste da legge per le strutture legate alla pratica dello sci.

## **ART. 21 - E1-E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

- 1 Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane e/o di zone marginali all'abitato inedificabili per ragioni geotecniche od ambientali.
- 2 Le aree agricole di salvaguardia ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico.
- 3 Le aree di cui al presente articolo sono equiparate alle aree E, tuttavia su di esse sono consentiti solo gli interventi di cui alla lettera a) del precedente art. 20, in funzione di aziende agricole già insediate, con un limite massimo per ampliamento o completamento del 30% della superficie coperta esistente e quelli di cui al c.9. Per gli edifici per i quali viene meno, per cessazione, l'attività agricola e per gli edifici a destinazione extra-agricola, si ammettono gli interventi previsti nell'art. 28 seguente.

## **ART. 22 - E3 - FN - AREE AGRICOLE SPECIALI (COMPRESORIO SCIABILE) E FRONTI NEVE**

- 1 Il P.R.G. individua cartograficamente il perimetro del comprensorio sciabile (E3) che rappresenta il territorio attrezzato ed attrezzabile per la pratica dello sci da discesa e da fondo a supporto della connotazione turistica invernale di Limone Piemonte.  
Ai margini del comprensorio sciabile sono inoltre cartograficamente individuati i fronti neve (FN) esistenti da riordinare o di nuova previsione per i quali si applicano le specifiche norme previste al comma 10 del presente articolo.
- 2 Nelle zone E3, fatte salve le disposizioni previste dalle presenti Norme di Attuazione per gli edifici esistenti, sono ammessi i seguenti impianti, strutture, attrezzature ed usi :
  - a) impianti e piste per lo sci da discesa;
  - b) piste per lo sci da fondo;
  - c) attrezzature, impianti e strutture per la produzione di neve;
  - d) attrezzature, impianti tecnici e strutture di servizio necessari per il funzionamento dell'area sciabile (cabine elettriche, ricoveri mezzi ed attrezzi, ricoveri per il personale addetto al funzionamento degli impianti, scuole di sci, servizi igienici, strutture per gare, parcheggi, strade di servizio etc.);
  - e) attrezzature e strutture complementari, quali punti di ristoro, strutture sportive complementari che non diano luogo a volumi fuori terra, etc...
- 3 Relativamente agli impianti e piste per lo sci da discesa di cui alla lettera a) del 2° comma, il P.R.G. in funzione di una riorganizzazione complessiva del comprensorio sciabile avente valore di indirizzo, individua:
  - a1 impianti e piste esistenti da confermare nella loro attuale ubicazione;
  - a2 impianti e piste in progetto;
  - a3 impianti esistenti da eliminare.
- .1 Per tutti gli impianti e piste esistenti, mediante intervento diretto, sono comunque ammessi interventi di manutenzione, adeguamento funzionale e tecnologico e sostituzione, compresa in tal caso, la modesta variazione di tracciato e di lunghezza rispetto all'esistente.
- .2 La realizzazione degli impianti e delle piste in progetto è subordinata ad intervento diretto, anche se comporta modeste variazioni di tracciato o di lunghezza rispetto alla indicazione cartografica.

- .3 Eventuali nuovi impianti e piste non cartograficamente individuati che dovessero rendersi necessari ad integrazione e/o completamento di quanto previsto, sono subordinati a variante parziale di P.R.G.
- .4 Le aree individuate come piste per lo sci da discesa sono inedificabili
- 7 Il tracciato della pista per lo sci da fondo di cui alla lett. b) del comma 2 precedente può subire modeste variazioni di percorso e per la sua realizzazione si ammettono eventuali opere di sistemazione del terreno compresi i manufatti occorrenti (ponticelli, barriere etc...).
- .1 Per pista da fondo, inedificabile per ogni altro uso, si intende convenzionalmente una fascia di mt. 10 posta a cavallo del tracciato topograficamente individuato.
- 7 Per le attrezzature, impianti e strutture di cui alle lettere c) e d) del comma 2 precedente si ammettono mediante intervento diretto opere manutentive e di adeguamento tecnologico, nonché eventuali ampliamenti o completamenti che dovranno essere dimensionati sulla base dello stretto fabbisogno documentato in relazione alle esigenze d'uso.  
Per quanto concerne in particolare le strutture ad uso sci club e scuola sci, si prescrive quanto segue:
- sci club: Sul massima per locali di deposito-magazzino, mq 9;
  - scuola sci: Sul massima per locali ufficio, addetti, maestri, ecc., mq 25, comprensivi di servizi igienici obbligatori;  
Sul massima per locali di deposito-magazzino, mq 9.
- L'altezza massima dei locali deposito-magazzino e scuola di sci è pari a m 3; i materiali da impiegarsi dovranno essere pietra e legno; la copertura dovrà essere in lose o in scandole di legno.
- Le strutture per cronometristi e forze dell'ordine seguono le norme relative alle scuole di sci.
- 6 Per le attrezzature e strutture di cui alla lettera e) del comma 2 precedente valgono le seguenti prescrizioni :
- per tutte le attrezzature e strutture esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., al fine di conseguire una migliore funzionalità del comprensorio sciabile, sono consentiti la rilocalizzazione e un ampliamento “una tantum” pari al 50% della S.U.L esistente;
  - per le attrezzature e le strutture esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G.C. che richiedono un ampliamento maggiore di quello fissato al punto precedente se opportunamente documentato e motivato da ragioni tecniche e in relazione agli utenti da servire, si ammettono "una tantum" le seguenti quantità complessive

massime:

- per S.U.L. fino a 50 mq.: 4 volte la superficie esistente;
- per S.U.L. oltre i 50 mq. fino a 100 mq.: 3 volte la superficie esistente;
- per S.U.L. oltre i 100 mq. fino a 200 mq.: 2 volte la superficie esistente;
- per S.U.L. oltre i 200 mq. l'ampliamento massimo sarà ammesso sino ad un totale, compresa la preesistenza, di 400 mq. di S.U.L.

Sono esclusi dai presenti conteggi terrazzi e solarium;

- le attrezzature e le strutture di nuova realizzazione debbono essere dimensionate sulla base del fabbisogno documentato in relazione agli utenti da servire e, per quanto concerne i punti di ristoro, sulla base della portata oraria degli impianti di risalita che ad essi più direttamente si riferiscono, assumendo come S.U.L. massima realizzabile 0,40 mq. ogni persona/h. di portata dedotte le S.U.L. già esistenti riferite agli stessi impianti. In questo conteggio non è ammesso il frazionamento della portata oraria degli impianti.

Nel caso in cui la realizzazione delle attrezzature e strutture in questione non sia effettuata direttamente dal gestore del sistema degli impianti, la concessione è subordinata a specifico atto sottoscritto tra il gestore degli impianti e l'operatore interessato da cui risulti esplicitamente l'asservimento della portata oraria al dimensionamento della struttura prevista.

E' comunque ammessa una S.U.L. pari a 150 mq.;

- gli interventi ammessi nel presente comma devono garantire la massima funzionalità delle piste da discesa e la massima sicurezza per gli utenti; in particolare per quanto concerne le strutture sportive complementari contemplate alla lettera e) del precedente 2° comma, si precisa ulteriormente quanto segue:
  - la loro ammissibilità è connessa alla fruibilità dei punti di ristoro e più in generale del comprensorio sciabile anche in funzione estiva;
  - la loro realizzazione non deve comportare costruzioni fuori terra né pregiudicare le caratteristiche dell'area sciabile; sono ammesse barriere, reti, recinzioni ed altre attrezzature purché rimovibili durante il periodo invernale; non è ammesso alterare lo stato dei luoghi con scavi e riporti di terreno che possano in qualche modo compromettere la funzionalità dell'area sciabile.

- 7 Il tracciato degli impianti e piste per lo sci da discesa, nonché della pista per lo sci da fondo comporta una fascia di rispetto a norma del comma 8 dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s. m. ed i..

La suddetta fascia di rispetto opera per le aree E3, escludendosi zone diversamente perimetrate dal P.R.G.

Al suo interno sono ammessi esclusivamente per gli edifici esistenti gli interventi previsti dall'art. 28, nonché attrezzature, impianti e strutture di cui alle lettere c), d) ed e) del comma 2, come normati da presente articolo, semprechè sia garantita la funzionalità e la sicurezza della struttura da salvaguardare.

- 8 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di realizzare manufatti fissi quali recinzioni, barriere, muretti, etc... che possano interferire con il tracciato di impianti o piste di discesa; eventuali recinzioni per attività agricole o zootecniche sono ammesse stagionalmente, semprechè realizzate con paletti e filo o rete metallica e rimosse durante la stagione invernale; si richiama ancora il c.9 del precedente art.20.
- 9 Per gli edifici esistenti aventi destinazioni non coerenti con quelle di cui al 2° comma precedente, nonché per gli edifici già adibiti agli usi di cui alle lettere d) ed e) del 2° comma precedente per i quali è cessato l'uso originario, si applicano le norme dell'art. 28 o le eventuali norme specifiche singolarmente definite; per le aziende agricole esistenti si ammettono gli interventi previsti nelle aree E1 ed E2 di cui all'art. 21.
- 10 Per i fronti neve individuati dal P.R.G. si applicano le seguenti specifiche norme, tenuto comunque conto, in generale, che la progettazione dovrà essere caratterizzata da un elevato livello qualitativo, da un disegno organico e coerente nel rispetto dei caratteri morfologici del territorio e delle eventuali preesistenze insediative vicine. La progettazione dovrà inoltre essere approfondita attraverso specifici studi di inserimento visivo in funzione dei punti di vista privilegiati (piste, impianti, viabilità) al fine di individuare tutte le misure volte a garantire il migliore inserimento ambientale degli interventi previsti:
- 3/FN.1:  
la previsione della zona è finalizzata alla realizzazione della nuova partenza della seggiovia del Cros, degli impianti tecnici, delle infrastrutture e dei servizi connessi (ricoveri personale, magazzino e ricovero mezzi, servizi igienici, parcheggi, ect..).  
Gli interventi sono subordinati a concessione convenzionata ex art. 49 della L.U.R. nella quale dovranno essere previsti modalità e durata di asservimento ad uso pubblico delle aree destinate alla partenza dell'impianto di risalita e relative strutture tecniche annesse e per parcheggio pubblico o di uso pubblico.
  - 3/FN.2:  
l'area topograficamente individuata rappresenta il nuovo fronte neve del capoluogo, denominato "Campo Principe". Su di essa è ammessa, mediante intervento diretto:
    - a) la realizzazione delle strutture ed infrastrutture funzionali alla partenza del nuovo impianto di risalita previsto (strutture tecniche, ricovero mezzi e personale, biglietterie, uffici, etc...);
    - b) la realizzazione di attrezzature e strutture complementari (somministrazione alimenti e bevande, ristoro, commercio, locali per deposito ed affitto sci, alloggio custode nella misura massima di 120 mq di S.U.L., etc...) per una S.U.L. massima di 750 mq. con un'altezza massima di m 6,50 sviluppata in

un massimo di due piani, di cui uno mansardato;

- c) la realizzazione, esclusivamente nel sottosuolo e semprechè non determinino interferenze di alcun tipo con gli altri usi principali previsti in zona, di autorimesse private.

Gli impianti e le strutture previsti dovranno essere concentrati e localizzati nella porzione più a valle dell'area in corrispondenza dei fabbricati attigui già esistenti.

Le aree non impegnate per gli usi precedenti dovranno essere interamente utilizzate per la sistemazione di parcheggi e verde pubblico attrezzato o con semplice funzione naturalistica.

Gli interventi dovranno essere progettati anche in funzione di una fruizione estiva dell'area, tenendo conto delle relazioni funzionali e di impatto rispetto allo stato dei luoghi locale e circostante, adottando le misure per minimizzare le conseguenti ricadute ambientali e prevedendo soluzioni architettoniche unitarie al fine di caratterizzare anche esteticamente il fronte neve.

- 6/FN.1:

l'area topograficamente individuata rappresenta il nuovo fronte neve denominato "Panice Sottana". Su di essa, mediante la preventiva formazione di un S.U.E. di iniziativa pubblica è ammessa:

- a) la realizzazione di strutture ed infrastrutture funzionali alla partenza del nuovo impianto di risalita previsto (strutture tecniche, ricovero mezzi e personale, biglietterie, uffici, etc...);
- b) la realizzazione di centro logistico per lo sci da fondo comprensivo dei servizi ed accessori indispensabili;
- c) la realizzazione di attrezzature e strutture complementari (somministrazione alimenti e bevande, ristoro, commercio, locali per deposito ed affitto sci, etc...);
- d) la realizzazione, esclusivamente nel sottosuolo e sempreché non determinino interferenze di alcun tipo con gli altri usi principali previsti in zona, di autorimesse private a servizio delle attigue borgate e dei fruitori degli impianti sciistici.

Gli interventi e le strutture previsti dovranno essere concentrati e localizzati nel settore nord-est dell'area al fine di garantire un'adeguata fascia di rispetto da T. Gris.

Le aree non impegnate per gli usi precedenti dovranno essere interamente utilizzate per la sistemazione di parcheggi e di verde pubblico attrezzato o con semplice funzione naturalistica.

Gli interventi dovranno essere progettati anche in funzione di una fruizione estiva dell'area, tenendo conto delle relazioni funzionali e di impatto rispetto allo stato dei luoghi locale e circostante, adottando le misure per minimizzare le con-

seguenti ricadute ambientali e prevedendo soluzioni architettoniche unitarie al fine di caratterizzare anche esteticamente il fronte neve.

Le strutture di cui alle lettere a), b), d) saranno definite in sede di S.U.E.; per le strutture di cui alla lettera c) precedente si assegna una S.U.L. massima pari a 400 mq.; le strutture di cui alle lettere b) e c) dovranno comunque essere realizzate ad un solo piano fuori terra, con altezza massima di ml. 4,00 e mediante impiego di tipologie e materiali tradizionali locali.

- 9/FN.1:

l'area topograficamente individuata è finalizzata alla riqualificazione e riorganizzazione dell'attuale fronte neve di "Panice Soprana - Quota 1400".

Su di essa è ammessa, mediante la preventiva formazione di S.U.E.:

- a) la realizzazione delle strutture ed infrastrutture funzionali alla partenza del nuovo impianto di risalita previsto (strutture tecniche, ricovero mezzi e personale, biglietterie, uffici, etc...);
- b) la realizzazione di attrezzature e strutture complementari (somministrazione alimenti e bevande, ristoro, commercio, locali per deposito ed affitto sci, locali per intrattenimento, sport e ricreazione, etc...);
- c) la realizzazione di strutture per servizi pubblici quali: cappelle per il culto, locali per polizia municipale e/o di stato, etc...

Gli impianti e le strutture previsti dovranno essere concentrati e localizzati nel settore sud dell'area, garantendo comunque una idonea fascia di rispetto da T. Panice Soprana.

Le aree non impegnate per gli usi precedenti dovranno essere interamente utilizzate per la sistemazione di parcheggi e verde pubblico attrezzato o con semplice funzione naturalistica, senza comunque ridurre la quantità di parcheggi oggi esistenti.

Gli interventi dovranno essere progettati anche in funzione di una fruizione estiva dell'area, tenendo conto delle relazioni funzionali e di impatto rispetto allo stato dei luoghi locale e circostante, adottando le misure per minimizzare le conseguenti ricadute ambientali e prevedendo soluzioni architettoniche unitarie al fine di caratterizzare anche esteticamente il fronte neve.

All'attuazione delle zone sono connesse le demolizioni, con conseguente sistemazione delle relative aree, di Tetti Caira, della cappella ubicata sulle piste e dell'attuale biglietteria; il S.U.E. dovrà regolare modalità e tempi delle demolizioni.

Per gli usi di cui alla lettera b) precedente si prevede una densità territoriale pari a 0,25 mc. / mq.; per gli usi di cui alle lettere a) e c) le quantità edificatorie sono definite dal S.U.E. in funzione delle effettive necessità, ma in ogni caso non potranno superare la quantità edificatoria ammessa per la precedente lettera b).

Le costruzioni non debbono superare i due piani fuori terra, oltre ad eventuali piani interrati e l'altezza massima pari a ml. 7,50.

In considerazione della estensione del fronte neve in oggetto e della complessità degli interventi previsti, e tenendo conto della urgenza di addivenire alla prioritaria riqualificazione con potenziamento degli attuali piazzali adibiti a parcheggio, l'attuazione della zona potrà avvenire anche mediante una prima tranche anticipatoria dell'assetto complessivo da limitarsi tuttavia a quanto di seguito indicato:

- riorganizzazione degli attuali piazzali mediante realizzazione di un parcheggio pluripiano che sfruttando i dislivelli esistenti risulti completamente interrato a monte, con conseguente ridefinizione degli accessi e dell'attuale viabilità tangente il lato ovest del parcheggio stesso. Il nuovo parcheggio dovrà garantire un numero di posti auto a rotazione non inferiore ad oltre il 50% di quanto esistente;
- realizzazione di bacini e sistemi, correttamente dimensionati, per la raccolta e decantazione delle acque scolanti dai parcheggi e viabilità di accesso;
- riorganizzazione degli accessi pedonali agli impianti mediante la realizzazione di una passerella coperta tra il parcheggio e Tetto Panice Soprana. All'interno della nuova costruzione potranno essere integrate strutture ed infrastrutture di cui alle precedenti lettere a) e b), nella misura massima complessiva di 700 mq., ma comunque nel rispetto dei parametri di densità e di reciproco rapporto previsti e con l'avvertenza che l'indice di densità territoriale dovrà essere applicato esclusivamente sulle proprietà dei proponenti;
- le nuove costruzioni previste dovranno risultare di elevata qualità architettonica in modo da assicurare una effettiva riqualificazione ambientale della zona ed in sede progettuale si dovranno ricercare soluzioni compositive e strutturali in modo da contenere l'altezza delle nuove strutture a valle rispetto al piano stradale nei limiti indispensabili non superandosi comunque l'altezza di mt. 8,50 per il parcheggio e mt. 13,00 per le sole parti adibite a strutture ed infrastrutture di cui al punto precedente;
- gli interventi in questione sono subordinati a permesso di costruire convenzionato esteso alle aree direttamente interessate anziché allo strumento urbanistico esecutivo previsto per l'attuazione della zona nella sua interezza;
- in sede di intervento dovrà essere posta particolare cura nella sistemazione dei luoghi contigui alla nuova costruzione. In particolare le scarpate del compluvio esistente tra Tetto Panice Soprana ed il nuovo parcheggio dovranno essere sistemate ed opportunamente rinverdite con tecniche di ingegneria naturalistica.

- 8/FN.1:

l'area topograficamente individuata è finalizzata alla riqualificazione e riorganizzazione dell'attuale fronte neve di "Limonetto".

Su di essa è ammessa, mediante la preventiva formazione di S.U.E.:

- a) la realizzazione delle strutture ed infrastrutture funzionali alla partenza del nuovo impianto di risalita previsto (strutture tecniche, ricovero mezzi e personale, biglietterie, uffici, etc...);
- b) la realizzazione di attrezzature e strutture complementari (somministrazione alimenti e bevande, ristoro, commercio, locali per deposito ed affitto sci, locali per intrattenimento, sport e ricreazione, etc...).

Le strutture di cui alla lettera b) precedente dovranno essere allocate in modo da costituire un corretto coronamento dell'attuale piazzale rivolto verso l'area sciabile al fine di riqualificare funzionalmente ed esteticamente il fronte neve.

L'attuazione degli interventi è condizionata alla possibilità di non ridurre l'attuale disponibilità di parcheggi che potranno essere anche collocati in sottosuolo, sfruttando i dislivelli esistenti.

Le strutture di cui alla lettera b) precedente dovranno essere contenute nella misura massima di mq. 400 di S.U.L., essere realizzate ad un solo piano fuori terra con altezza massima pari a mt. 4,00, misurata rispetto al livello del fronte neve e mediante impiego di tipologie e materiali tradizionali locali.

- 11 In tutti i casi in cui si dismettano impianti di risalita o loro accessori per fine di vita tecnica o perchè non più funzionali è obbligatorio procedere alla loro rimozione e con conseguente sistemazione dei luoghi al fine di restituirli al loro stato di naturalità originaria. Tale obbligo dovrà essere contemplato negli atti autorizzativi di ogni nuovo impianto e/o opera accessoria. .
- 12 norme di carattere ambientale paesaggistico:
  - si richiede che nelle attività di ordinaria manutenzione delle piste e sue pertinenze si interferisca il meno possibile con la vegetazione autoctona presente sull'area;
  - si richiede di prevedere misure di protezione della biodiversità mediante di sistemi che riducano l'impatto determinato dall'eventuale illuminazione delle piste ed impianti;
  - per le strutture ricettive dovrà essere garantito l'uso di tecnologie connesse ad elevata efficienza e rendimento energetico con utilizzo di fonti energetiche rinnovabili(L.R. 13/2007);
  - per le strutture ricettive connesse dovranno essere previsti, ove fattibili, sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche. Qualora possibile e per gli utilizzi assenti, si richiede di impiegare acque prelevate fuori dal pubblico servizio di acquedotto;
  - si richiede ancora di valutare il ricorso a sistemi atti a visualizzare i cavi degli impianti a fune al fine di evitare impatti con l'avifauna;
  - si chiede di prevedere una gestione sostenibile degli impianti di innevamento artificiale, ad esempio in termini di consumi o di impiego di eventuali sostanze utili per il congelamento.

## **Art. 23 - AR - ANNUCLEAMENTI RURALI**

- 1 Il P.R.G. individua topograficamente come annucleamenti rurali le borgate od i nuclei di originaria formazione rurale ove assieme alla permanenza delle attività primarie e delle connesse residenze si intende promuovere il recupero del patrimonio edilizio anche per nuovi usi.  
In essi oltre a quanto previsto nelle aree agricole (residenza, impianti e strutture a carattere aziendale con l'esclusione di nuovi impianti per l'allevamento zootecnico) sono ammesse le destinazioni di cui al comma 1 dell'art. 13 precedente.
- 2 Per gli edifici esistenti sono ammessi, mediante intervento diretto, la manutenzione, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia parziale e totale, anche con soprelevazioni ed ampliamenti di volume non superiori al 20%, purché compatibili con le tipologie esistenti e per le destinazioni precedentemente ammesse e sempreché non producano un'altezza massima superiore a ml. 7,50; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta.
- 3 Qualora le condizioni igieniche, funzionali e statiche degli immobili esistenti non consentano un loro adeguato recupero, mediante ricorso a S.U.E., sono ammessi traslazioni ed accorpamenti dei volumi esistenti con intervento di demolizione e successiva ricostruzione.  
In tal caso tuttavia dovrà essere proposto un disegno urbanistico che reinterpreti l'organicità della borgata con unità residenziali prevalentemente accorpate, evitando costruzioni singole isolate.  
Analogamente si dovranno utilizzare tipologie e materiali omogenei, che reinterpretino la tradizione costruttiva locale.  
In sede di S.U.E. dovranno essere garantite aree per servizi da destinare a parcheggio pubblico nella misura di 15 mq per abitante insediabile.  
Si applicano le possibilità di ampliamento e le prescrizioni relative all'altezza previsti al comma 2 precedente.
- 4 Qualora siano presenti ruderi di edifici diroccati è ammesso recuperarne il volume secondo i criteri di cui al c. 5.5 dell'art. 11 precedente. Per tali volumi è ammessa la ricostruzione in sito o mediante traslazione e/o accorpamento come previsto nel comma 3 precedente, mediante ricorso a S.U.E.. In caso di ruderi non si applicano comunque le possibilità di ampliamento previste nel presente articolo per gli altri edifici esistenti.
- 5 Si richiamano, in quanto applicabili, gli artt. 29 e 30 successivi.

## **ART. 24 - SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE**

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale al servizio di insediamenti residenziali, terziari e produttivi.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso, a norma del comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., lettere b), c), d), e), f), g), s), t), u), v) possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio e non interagiscano negativamente con altre previsioni urbanistiche.
- 4 Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme stabilite dalle leggi di settore.
- 5 A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e sempreché non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 20 mq. di superficie coperta; diverse tipologie e/o superfici saranno valutate dalla Giunta Comunale
- 6 La progettazione delle aree a servizi con destinazione a verde attrezzato dovrà essere integrata e corredata da uno specifico studio agronomico per individuare criteri e modalità esecutivi, finalizzati a conferire la massima naturalità alle aree interessate coerentemente ai caratteri ambientali locali, soprattutto quando queste siano contermini a corsi d'acqua per i quali si richiama anche il c. 4.1 dell'art. 35 seguente.  
Per le aree da destinare a parcheggio si dovrà intervenire preferibilmente adottando superfici naturalmente drenanti completandole con macchie arboree-arbustive.
- 7 Sull'area destinata a servizi, individuata con la sigla 5d1-5C1.1, nella zona 5/R2, è ammessa la realizzazione, su iniziativa pubblica, di una centralina idroelettrica. Il manufatto dovrà essere realizzato con materiali e tipologia compatibile con la tradizione costruttiva locale e per esso si applica il comma 4 precedente.

**ART. 25 - G - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE URBANO E/O TERRITORIALE**

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.
- 2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

## **ART. 26 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.**

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto, a prescindere dalla loro classificazione pubblica o privata.  
Le strade pubbliche sono quelle inserite negli appositi elenchi vigenti.  
Le norme che seguono si applicano esclusivamente alle strade pubbliche, fatto salvo il successivo comma 10, relativo a strade private.
- 2 Il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva.

Le porzioni di area destinate alla viabilità e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente capoverso, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.

Per le caratteristiche dimensionali delle strade pubbliche o di uso pubblico si richiamano i disposti del Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 05/11/2001.

Gli interventi di manutenzione, miglioramento funzionale o nuova costruzione di viabilità dovranno essere improntati al migliore inserimento nel contesto ambientale locale garantendo la massima salvaguardia dei connotati naturali esistenti. A tal fine si richiamano le norme dell'art. 35 successivo, nonché, per quanto concerne la realizzazione di eventuali muri di sostegno, dell'art. 43 del R.E..

- 3 Nelle aree destinate all'attività agricola - E, E1, E2, E3 -, negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal ciglio stradale:
  - mt. 40 per la S.S. n. 20;
  - mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10,50;
  - mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore e mt. 10,50;

- mt. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

3.1 L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento dal confine delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a:

- strada statale n. 20: mt. 5;
- altre strade: mt. 3.

Le recinzioni realizzate con siepi vive o morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm., di altezza complessiva non superiore a mt. 1, possono essere realizzate ad una distanza di mt. 1 dal confine stradale.

3.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E.; quando non riguardino aree asservite ad un fabbricato, ma fondi agricoli liberi, potranno essere realizzate secondo la tipologia prevista alla lettera c) del 3° comma dell'art. 52 richiamato.

4 In tutte le altre parti del territorio comunale, compresi gli annucleamenti rurali, diverse dalle zone agricole, l'arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale è definito in sede di rilascio della concessione edilizia, nel rispetto di quanto segue:

- aree prospicienti la strada statale n. 20: mt. 10;
- aree con prescrizione individuata nelle tavole di progetto: misura indicata graficamente, ancorché superiore alla precedente;
- per tutte le altre aree, fatto salvo il rispetto di allineamenti già esistenti ove l'Amministrazione ritenga opportuno conservarli per ragioni di omogeneità e continuità del tessuto edificato: mt. 5.

Per le aree di nuovo impianto si richiama quanto previsto all'ultimo capoverso del punto 3, art. 9, D.M. 02/04/68 nr. 1444 (essendo zone "C"), nonché all'Art. 27, comma 2, della L.R. 56/77 .

4.1 Nelle aree di cui al precedente comma 4, l'esecuzione di recinzioni, fatte salve diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà rispettare un distacco minimo dal confine stradale pari a mt. 1,50 con un minimo di distanza dall'asse stradale pari a mt. 4,75.

4.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E.

4bis Le coperture aperte di accessi pedonali e/o carrai quali pensiline, tettoie, ecc... potranno essere realizzate in misura strettamente indispensabile purché in posizione ortogonale rispetto all'antistante viabilità. Il loro appoggio a terra dovrà rispettare i distacchi dal confine stradale previsti per le recinzioni, mentre i distacchi dai confini di proprietà e da fabbricati di terzi saranno quelli previsti per la nuova costruzione; non debbono, invece, rispettare alcuna distanza dal fabbricato di cui costituiscono

elemento pertinenziale.

- 5 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.
- 6 Nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - se ammessi dalle disposizioni della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8 - potranno essere localizzati anche nelle fasce di rispetto alla viabilità delle aree agricole E, E1, E2; potranno eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.

Nell'ambito degli impianti, oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura ....), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso - le seguenti destinazioni:

- a) piccole officine di riparazione veicoli
- b) lavaggi auto
- c) servizi igienici
- d) posto telefonico pubblico
- e) vendita accessori auto
- f) giornali e tabacchi
- g) mini ristorazione

La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Legge Regionale 23.04.1999 n. 8.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq. 200 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.

Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia

Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

Sono fatte salve:

- le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc..., nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;
- le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8, poichè da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

- 7 Le aree di demanio delle FF.SS. e degli enti gestori di pubblici servizi possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture connesse al servizio erogato.  
È data applicazione alle disposizioni, ivi comprese le possibilità di deroghe previste, del D.P.R. 11/7/80 nr. 753.  
Ancorchè non individuate cartograficamente si intendono vigenti le fasce di rispetto previste dall'art. 49 del citato D.P.R. 753/80.
- 8 Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione che si intendono prevalenti ed integrative rispetto alle presenti norme nel momento della loro entrata in vigore.
- 9 Le piste ciclabili individuate sulle tavole di progetto saranno realizzate a norma delle vigenti disposizioni regionali di settore.
- 10 Nel caso di strade private al servizio di più abitazioni, fatte salve diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, si dovrà rispettare:
  - per nuove recinzioni: mt. 1;
  - per costruzioni: mt. 3.

## **ART. 27 - FASCE DI RISPETTO**

- 1 Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto di cui agli artt. 22 e 26 precedenti, prevede le ulteriori aree e fasce di salvaguardia come appresso elencate e normate.
- 2 Le fasce di rispetto di torrenti e rii nelle zone agricole sono fissate in mt. 15, fatte salve distanze maggiori richieste ai sensi dell'art. 33 seguente.

All'interno degli abitati esistenti o delle perimetrazioni di P.R.G., ove il distacco dai corsi d'acqua non sia individuato mediante specifica prescrizione topografica o normativa, la fascia di rispetto è pari a mt. 10 dal filo di sponda o dell'opera di protezione.

Nelle fasce di cui al presente comma è vietata ogni nuova edificazione e sono per contro consentite le utilizzazioni previste al 3° comma, art. 29, L.R. 56/77 e succ. m. ed i.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle presenti fasce di rispetto sono consentiti interventi manutentivi, di restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia, secondo quanto ammesso nelle singole zone normative e nel rispetto comunque delle prescrizioni di cui al successivo art. 33.

- 3 La fascia di rispetto dei Cimiteri è pari a quanto topograficamente individuato in quanto regolarmente autorizzato a norma di legge.

Si richiama il comma 5, art. 27, della L.R. 56/77 e succ. m. ed i.

- 4 Per le opere di presa acquedotto pubblico, in mancanza di definizione ai sensi del D.Lgs. 152/99, si applica una fascia di rispetto pari a mt. 200 e per essa si richiama quanto disposto dal D. Lgs. citato.
- 5 Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al D.P.R. n. 164 del 07/01/1956, al D.I. 16/01/1991, al D.P.C.M. 23/04/1992.

## **ART. 28 - EDIFICI NON RICONOSCIUTI CON ZONA PROPRIA E/O RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA**

1 Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona nonché per gli altri casi appresso elencati, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:

- a) edifici a destinazione residenziale ricadenti in zona agricola E, E1, E2, E3 e verde privato: sono ammessi gli interventi previsti nella zona R2, limitatamente alle lettere a), b), c), d), comma 3 ed al comma 8 dell'art. 15 precedente;
- b) edifici a destinazione produttiva, commerciale, turistico-ricettiva, ricadenti in zona E, E1, E2, E3: sono ammessi gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della S.U.L. e comunque non superiore a 200 mq.; l'ampliamento ammesso è subordinato ad atto unilaterale di impegno che garantisca il mantenimento della unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate;
- c) strutture a destinazione turistico-ricettiva non riconosciute in zona propria e ricadenti in zona R1 ed R2.

Le strutture di cui alla presente lettera, sottoelencate, sono individuate con apposito simbolo nelle tavole di P.R.G. e si intendono confermate nella loro attuale ubicazione:

- A2 Marguareis
- A4 La Piazzetta
- A7 Petit Meublè
- A10 Tre Amis
- A12 Fissore

Per esse sono ammesse, mediante intervento diretto, opere di mantenimento ed adeguamento tecnico, impiantistico, funzionale nonché di incremento volumetrico compatibilmente con le norme delle singole zone di P.R.G. in cui ricadono, oltre a quanto eventualmente disciplinato come norma speciale per ciascuna singola struttura. Gli incrementi ammessi sono subordinati alla disposizione di cui al comma 3, dell'art. 17.

Sono inoltre consentite modifiche di destinazione d'uso limitatamente a quelle che realizzano il passaggio tra le categorie d<sub>1</sub>, d<sub>2</sub>, d<sub>3</sub> del comma 1, art. 8 precedente.

La modifica dell'elenco di cui alle presenti disposizioni è operabile, mediante variante di P.R.G., in caso di cessazione dell'attività o quando sia documentata

l'impossibilità di adeguare la struttura turistico-ricettiva a norme inderogabili intervenute successivamente al rilascio della autorizzazione all'esercizio.

- d) fabbricati ad uso agricolo ricadenti in:
- d<sub>1</sub>) aree residenziali e AR: sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione; per i fabbricati o loro porzioni destinati a residenza rurale sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle singole aree normative;
  - d<sub>2</sub>) zone E1, E2, E3: sono ammessi gli interventi previsti negli artt. 21 e 22 precedenti;
- e) per i fabbricati non contemplati nelle precedenti lettere, oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola previa verifica della Commissione Agricola Comunale, ricadenti in zona agricola E, E1, E2 ed E3, possono essere recuperati per destinazione residenziale mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento di volume contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti; l'ampliamento è consentito ove non risultino utilizzabili volumi accessori già esistenti; con le stesse modalità di intervento sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-ricettivo; sono inoltre ammesse destinazioni per servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.
- In presenza di due o più fabbricati esistenti su lotti contermini, quando sussistano ragioni di sicurezza geologico-tecnica o di riqualificazione ambientale del sito di intervento e nel caso in cui, per dimensione o per condizioni di degrado, i singoli fabbricati non possano essere convenientemente recuperati, è ammesso accorpate i volumi esistenti previa demolizione di quelli di cui si intende trasferire il volume; in tal caso l'ampliamento precedentemente ammesso si applica per uno soltanto dei fabbricati oggetto di intervento ed il volume conseguibile a seguito dell'intervento non potrà risultare superiore a 400 mc.; le aree risultanti dalle demolizioni dovranno essere convenientemente sistemate allo stato di naturalità.

2 Le quantità di ampliamento di cui al presente articolo sono concesse una-tantum.

## **ART. 29 - AUTORIMESSE**

- 1 Sono definite autorimesse gli spazi compresi nel corpo principale o quelli coperti ad esso esterni, sopra il suolo o in sottosuolo, adibiti al parcheggio ed alla manovra dei veicoli necessari per il soddisfacimento delle dotazioni di cui all'art. 7 e/o per altre diverse esigenze di rimessa di veicoli.
- 2 Le autorimesse necessarie per soddisfare la dotazione di parcheggio di cui all'art. 7 precedente, nel presente Piano denominate "autorimesse legge urbanistica", sono realizzabili solo in connessione alla costruzione di un edificio principale o agli altri interventi contemplati nel 2° comma dell'art. 7 richiamato.  
La loro costruzione è ammessa nel limite massimo di superficie prevista nell'art. 7 per le varie destinazioni d'uso ivi contemplate e nel rispetto dei commi 5 e 6 successivi.
- 3 Le autorimesse necessarie per soddisfare fabbisogni di persone residenti nel Comune di Limone Piemonte, nel presente Piano denominate "autorimesse per residenti", sono realizzabili anche autonomamente rispetto alla costruzione di un edificio principale e senza limiti di superficie fatte salve le prescrizioni di cui ai commi 5 e 6 successivi.  
Tali autorimesse sono destinate esclusivamente all'uso di residenti nel Comune e la destinazione esclusiva è assicurata da apposito atto di vincolo, stipulato prima del rilascio o dell'accettazione del titolo abilitativo edilizio, all'uso medesimo trascritto nei registri immobiliari.
- 4 Le autorimesse non comprese tra quelle di cui ai commi 2 e 3 precedenti, necessarie per soddisfare ulteriori e diverse esigenze, nel presente Piano sono denominate "autorimesse libere". La loro realizzazione può avvenire autonomamente rispetto alla costruzione di un edificio principale e senza limiti di superficie, fatte salve le prescrizioni di cui ai commi 5 e 6 successivi.
- 5 La realizzazione delle autorimesse di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4, oltre a quanto già previsto, può avvenire entro o fuori terra nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) le autorimesse entro terra sono ammesse in ogni area normativa di P.R.G.; le autorimesse si considerano interrato anche quando l'estradosso della soletta di copertura emerge dal terreno in misura non superiore ad un metro e venti centimetri in tal caso devono rispettarsi le norme relative ai distacchi da confini, edifici, viabilità;  
il soprassuolo deve essere sistemato a verde o a lastrico solare seguendo il criterio del migliore inserimento ambientale; gli elementi appariscenti (muri controterra, portoni, etc.) devono essere realizzati con materiali tradizionali locali (pie-

tra e legno); la costruzione può essere realizzata sul confine di proprietà;

- b) le autorimesse fuori terra in corpi di fabbrica autonomi sono ammesse in ogni area normativa, con esclusione delle zone R1, R2 e AR; le costruzioni non devono emergere dal terreno per più di due metri e cinquanta centimetri misurati tra la linea d'imposta del tetto ed il piano di campagna; l'estradosso del colmo di copertura non deve avere altezza superiore a quattro metri; non sono ammesse coperture piane; i materiali esterni da impiegarsi devono garantire il massimo inserimento ambientale; trovano applicazione le disposizioni relative alle distanze nelle nuove costruzioni;
  - c) qualora le autorimesse siano realizzate nel piano seminterrato o nel piano terreno dell'edificio principale, l'altezza interna non dovrà essere superiore a due metri e quaranta centimetri;
  - d) le "autorimesse legge urbanistica" e le "autorimesse per residenti", realizzate in conformità al presente articolo, non concorrono alla determinazione di Sul e pertanto del volume della costruzione, in applicazione dell'art. 18 del R.E.;
  - e) la realizzazione delle autorimesse libere è consentita esclusivamente nelle aree R1, R2, R3, R4, AR, TR1, TR2 (con l'esclusione dell'area 3/TR1/S.1, 3/TR1/S.2, 2/TR1/C); tali autorimesse sono consentite nel rispetto dell'indice di permeabilità fissato in 0 per le aree R1 ed AR ed in 0,25 per le rimanenti aree dell'elenco che precede; la Sul ed il volume che le autorimesse libere determinano sono sempre ammessi in aggiunta rispetto a quanto consentito nelle rispettive zone di intervento, tuttavia l'indice di permeabilità deve essere rispettato con riguardo a tutte le costruzioni realizzate sull'area, tenendo conto, oltre che delle autorimesse libere, di ogni altra costruzione ammessa in applicazione dei vari parametri edificatori vigenti;  
nel caso in cui le aree sopra richiamate ove è ammesso l'indice di permeabilità di 0,25 siano già edificate e presentino superficie inferiore a mq 2000, così da non consentire un intervento accettabile sotto il profilo tecnico-funzionale, è ammesso l'utilizzo dell'indice di permeabilità pari ad 0;  
in tutti i casi in cui è previsto l'indice di permeabilità pari a 0 devono essere adottati accorgimenti tecnici per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche.
- 6 Sono fatte salve le disposizioni del presente P.R.G. recanti limitazioni o prescrizioni in materia idrogeologica ed in materia ambientale.

## **ART. 30 - ACCESSORI**

1 E' ammessa, nelle aree di P.R.G., fatta eccezione nelle zone R1, la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, legnaia, ricovero attrezzi, riparo di forni, barbecue e simili, a servizio dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- S.U.L. massima: mq. 10 per ogni area pertinenziale (per area pertinenziale si intende l'intera area annessa all'edificio anche se catastalmente suddivisa in più lotti o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all'entrata in vigore della presente norma);
- altezza massima: ml. 2,40 misurati alla linea d'imposta del tetto;
- impiego di tamponamenti esterni in pietra o legno; copertura a doppia falda con struttura in legno e copertura in pietra o rame; serramenti in legno;
- distacchi da confini e fabbricati: a norma codice civile;

Gli accessori esistenti che risultino per tipologia e materiali non coerenti con i caratteri ambientali esistenti debbono uniformarsi a quanto precedentemente previsto; qualora necessario questo può essere richiesto in occasione di interventi su edifici nelle cui aree di pertinenza siano presenti i manufatti di cui si tratta.

Nel caso in cui gli accessori del presente articolo siano al servizio di aree non edificate ma utilizzate ad orto in esercizio di coltura, si ammette:

- S.U.L. massima: mq. 6;
- altezza massima: ml. 2,20 misurati alla linea d'imposta del tetto;
- impiego di struttura e tamponamenti interamente in legno; doppia falda manto in pietra o rame; serramenti in legno;
- distacchi da confini e fabbricati: a norma codice civile.

## **ART. 31 - OPERE ATTIGUE A STRADE STATALI E PROVINCIALI**

- 1 Le opere in aree attigue alle strade statali e provinciali, sono subordinate al preventivo nulla osta degli enti proprietari per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.
- 2 Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazione, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica dei piani comunali ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di viabilità dell'arteria.

## **ART. 32 - AREE A VERDE PRIVATO**

- 1 Il P.R.G. individua come aree a verde privato le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate inedificate per ragioni di inidoneità geotecnica, per tutela dei corpi idrici e/o per ragioni di carattere ambientale.

Dette aree non sono edificabili, fatto salvo quanto previsto nel comma successivo, e su di esse sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.

Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi colturali e manutentivi; possono essere eliminati, con obbligo di reintegrazione, solo in caso di comprovata necessità.

- 2 Nel caso in cui l'area a verde privato risulti di pertinenza di edifici abitativi esistenti, su di essa è consentita la realizzazione di autorimesse nel rispetto di quanto previsto dall'art. 29, commi 1,2 e secondo la tipologia e le limitazioni di cui al c.5, lettera a) dello stesso art. 29 fatte comunque salve le prescrizioni di carattere geologico-tecnico; in relazione al sistema degli accessi sono pure consentite le necessarie sistemazioni dei luoghi per la realizzazione di strade di accessibilità privata.

La norma del presente comma è applicabile solo nel caso in cui non siano praticabili soluzioni alternative. In ogni caso le autorimesse dovranno essere localizzate il più vicino possibile al fabbricato principale in modo da salvaguardare il massimo possibile l'area di intervento.

## **ART. 33 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO**

1 Gli interventi attuativi del P.R.G.C. sono subordinati alle disposizioni, previste per la zona sismica 3, della DGR n. 61-11017 del 17/11/2003 di recepimento dell'Ordinanza del PCM n. 3274/2003, come precisato con la circolare del P.G.R. n. 1/DOP del 27.04.2004.

Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.

2 In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole (con la precisazione che le limitazioni d'intervento derivanti dall'applicazione dell'articolo 9 delle Norme del PAI alle aree di dissesto perimetrate come Ee, Eb e Em, sulla base delle verifiche idrauliche effettuate dall'Ing. D. Michelis, sulla tavola 3i sono prevalenti su quelle che risultano dall'applicazione delle classi 7LAP/96 rappresentate sulle Carte di Sintesi nn. 5.1, 5.2 e 5.3 in scala 1/5.000) valgono le seguenti prescrizioni:

### 2.1 Classe IIa

Sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal P.R.G.

In sede di intervento, se questo riguarda opere interessanti scavi e fondazioni, dovranno essere previsti gli accorgimenti tecnici necessari, definiti mediante apposita relazione geologica e geotecnica sviluppata in ottemperanza al D.M. 11.03.1988, e realizzabili esclusivamente nell'ambito del lotto edificatorio e dell'intorno significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

### 3.2 Classe IIb

Si richiama quanto disposto al precedente comma 2.1 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

gli interventi sono subordinati ad una indagine puntuale, supportata ove necessario, anche da verifiche di tipo analitico, atta ad individuare gli accorgimenti tecnici necessari a garantire la piena idoneità degli stessi.

Per i settori potenzialmente allagabili dovranno essere previsti idonei sistemi di drenaggio delle acque superficiali e dovrà essere assicurata una quota del piano abitazione superiore ad 1 mt. rispetto al piano di campagna.

## 2.3 Classe IIIa

2.3.1 Per le aree ricadenti in classe IIIa, ma individuate nella carta geomorfologica e nella carta della dinamica valanghiva in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano rispettivamente le seguenti norme:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Eb: art. 9, comma 6, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Em: art. 9, comma 6bis, 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.

L'effettiva estensione dell'area di valanga (Ve – classe IIIA) in corrispondenza dell'area di nuova previsione 8/TR2/G1, presso la località Limonetto, è da intendersi quella riportata sulla Tavola V.2, in scala 1:5000.

2.3.2 Nelle aree ricadenti in classe IIIa diverse dalle precedenti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
  - b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio;

- d) la realizzazione di impianti di risalita per lo sci, relativi impianti tecnici e piste da discesa;

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub> - b<sub>6</sub> - 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 geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

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

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

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

#### 2.4 Classe IIIb

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

- Classe IIIb<sub>1</sub>: aree ove l’attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa fino alla verifica della validità delle opere esistenti e/o alla realizzazione dei loro completamenti, con successiva prevista trasformazione in una delle altre sottoclassi;
- Classe IIIb<sub>2</sub>: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.);
- Classe IIIb<sub>4</sub>: 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.

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.

#### 2.4.1 Classe III b<sub>1</sub> e III b<sub>2</sub>

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 2.4 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:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%) volumi tecnici e manufatti pertinenziali;
  - b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

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

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

#### 2.4.2 Classe III b<sub>4</sub>

In assenza della realizzazione degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione di cui al comma 2.4 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:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;

- b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
- b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
- b<sub>5</sub>) gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumenti di superficie e volume;
- b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di opere per la riduzione del rischio.

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

A seguito della realizzazione degli interventi di riassetto e della acquisizione della certificazione di cui al comma 2.4 precedente, saranno possibili anche gli interventi di cui alla lettera b<sub>5</sub> del comma 2.4.1 precedente.

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

## 2.5 Classe III non differenziata

Per le aree ricadenti in classe III non differenziata si richiamano le norme di cui ai precedenti commi 2.3.1 e 2.3.2.

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; geomorfologiche ed idrauliche.

Le modifiche alla classe III n.d. con eventuale perimetrazione di classe meno pericolosa a seguito di ulteriori indagini, saranno oggetto di specifiche varianti a norma di legge.

## 2.6 La individuazione delle aree IIIa, IIIb e comunque dei dissesti che possono interferire con zone abitate, impone lo stretto coordinamento con il Piano Comunale di Protezione Civile e l’adozione dei necessari strumenti o sistemi operativi di allerta che consentano l’efficace allontanamento delle persone ed il controllo della viabilità, oltre alla realizzazione degli opportuni interventi di eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

## **ART. 34 - VINCOLI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004 N. 42**

- 1 Ogni riferimento al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 ancora presente negli elaborati di P.R.G.C., a seguito dell'abrogazione disposta dall'art. 184 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, deve intendersi ricondotto ai rispettivi nuovi riferimenti del medesimo D. lgs. 42/2004. Le individuazioni cartografiche sulle tavole del P.R.G.C. di ambiti sottoposti a tutela paesistico-ambientale hanno valore puramente indicativo e non possono ritenersi esaustive, in quanto debbono essere di volta in volta verificate sulla base dei disposti degli articoli 136 e 142 del D. lgs. 42/2004.  
Si richiamano le prescrizioni del D. Leg.vo n. 490/99, attinenti al Titolo I, art. 5, c. 5° relative ai beni culturali appartenenti ad enti pubblici e persone giuridiche private senza fini di lucro ed al Titolo II, artt. 139 e 146.
- 2 Rientrano tra i beni tutelati per interesse paesaggistico, richiamandosi l'art. 146 già citato:
  - i territori contermini ai laghi per una profondità di 300 m;
  - i corsi d'acqua pubblici e precisamente il torrente Vermenagna e Vallone dell'Abisso, Vallone Sottan inferiore, Rio S. Giovanni, Vallone dell'Armellina e Valletta dei Gros o Val Savoia, Vallone del Panis o Panice e della Cabanaira inf., Vallone della Sella inf., Rio Cunisard;
  - i territori coperti da foreste e boschi;
  - le zone gravate da usi civici.Per la definizione di bosco sia fatto esclusivo riferimento alle definizioni contenute nell'art. 2 del Decreto Legislativo 18 maggio 2001 n. 227, e per ogni intervento che comporti trasformazione di bosco, nel rispetto dei disposti dall'art. 4 del medesimo D. lgs. 227/2001, il relativo progetto sia integrato con elaborati che individuino in dettaglio le superfici da destinare a rimboschimento compensativo e/o a miglioramento forestale.
- 3 Per le aree di cui al presente articolo si richiamano le prescrizioni contenute nell'art. 32 del R.E., quanto previsto al successivo art. 35 ed eventuali prescrizioni particolari per singole aree finalizzate a conseguire la massima correttezza ambientale degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio.
- 4 In caso di interventi edilizi di particolare impatto per dimensioni o per la rilevanza storico-ambientale del sito, la documentazione progettuale dovrà comprendere idonee simulazioni fotografiche ai sensi dell'art. 7 del R.E..

## **ART. 35 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE**

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.
  - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.  
A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
  - 1.2 Il presente P.R.G. è formato secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98. Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
- 2 Decoro dell'ambiente
  - 2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.
  - 2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.
- 3 Si assumono come elementi facenti parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tali vengono considerati meritevoli di tutela:
  - a) la rete costituita dai corsi d'acqua naturali;
  - b) i boschi di alto fusto o di rimboschimento, le fasce di vegetazione arbustiva con funzione di difesa dei terreni, nonché le macchie ed i filari arborei di delimitazione interpodereale o altri elementi e manufatti di origine antropica significativi sotto il profilo paesistico - documentario esistenti nelle zone agricole di P.R.G.
- 4 Ai fini del rispetto del precedente comma valgono, all'interno delle aree agricole, i seguenti disposti.

4.1 L'intera rete dei corsi d'acqua di cui alla lettera a) precedente deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:

- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
- ogni intervento deve risultare finalizzato alla rinaturalizzazione ed alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" del corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili.

4.2 Boschi, fasce di vegetazione, macchie e filari arborei nonchè elementi di trasformazione antropica (quali muretti a secco, sentieri lastricati, etc.) significativi sotto il profilo paesistico – documentario debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata alla istanza di autorizzazione o concessione edilizia e/o riconosciuti in sede di esame delle istanze medesime. Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e eventualmente, per la vegetazione, sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di riconosciuta necessità di abbattimento; per elementi e manufatti deve essere assicurato mantenimento e valorizzazione con appropriati interventi conservativi, integrativi e sostitutivi.

## 5 Tutela e sviluppo del verde.

5.1 I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale che dovrà essere completata nei termini previsti per le opere oggetto di istanza.

5.2 Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, ovverosia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni

delle aree stesse (a prati, ad aiuole ed a giardini) e debbono prevedere piantumazioni con essenze autoctone o con specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.

- 5.3 Nei progetti di cui al precedente punto 5.1 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.
- 6 Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.
- 6.1 Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:
- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
  - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
  - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.
- 6.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.
- 6.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente realizzabili da parte degli operatori interessati.
- 7 Misure di salvaguardia della componente acqua.
- Impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. lgs. 387/03).
  - Non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile.
  - Impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n. 22 e s.m.i..
  - Non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite.
  - Segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi.
  - Specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture

degli edifici e delle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.

- Segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

**Art. 36 - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.99 NR. 28 E D.C.R. 29.10.99 NR. 563 – 13414 E SUC. MOD. ED INT. (D.C.R 191-43016 DEL 20.11.2012)**

- 1 L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 29.10.99 nr. 563 – 13414 e succ. mod. ed int., nonché in base alle presenti norme di attuazione.
- 2 Il P.R.G. individua nella tavola 4 in scala 1:2.000 le seguenti zone di insediamento commerciale:
  - a) addensamenti commerciali:
    - A.1. addensamento storico rilevante (coincidente con la zona 1/R1 del capoluogo e parte dell'attigua 1/R2);
  - b) localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane:
    - L.1. localizzazione commerciale urbana non addensata (coincidente con l'area topograficamente individuata in Via Genova);

La compatibilità territoriale delle differenti "tipologie delle strutture distributive" è fissata inderogabilmente nella tabella A) allegata ai "Criteri" comunali.

- 3 Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.
- 4 La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impiego d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.
- 5 Per le attività di cui al presente articolo, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i. è stabilito nella misura del 100%

della S.U.L. ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

L'attuazione di quanto disposto nel presente comma segue le prescrizioni dell'art. 3 precedente, con le seguenti ulteriori specificazioni.

Le aree per servizi di cui al presente comma possono essere oggetto di monetizzazione nei seguenti casi, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste (mediante cessione o asservimento come indicato al comma 8 dell'art. 3 precedente):

- in A1: per esercizi con superficie di vendita fino a 250 mq.;
- in L1: per trasferimenti ed ampliamenti di medie e grandi strutture di vendita, ai sensi di quanto previsto dai commi 5 bis e 5 ter dell'art. 25 degli "Indirizzi e Criteri regionali";
- in altre zone di P.R.G., non classificate A1 ed L1, ove è ammesso il commercio, per gli esercizi di vicinato.

Oltre i casi ed i limiti soprarichiamati è sempre prescritta la dismissione o l'asservimento delle aree per il parcheggio pubblico, ammettendosi la monetizzazione per la quota attinente al verde pubblico.

- 6 I proventi della monetizzazione dovranno essere finalizzati alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica.
- 7 Si richiamano i commi 6 e 9 dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. nonchè gli artt. 23, 26, 28 della D.C.R. 563-13414/99 e succ. mod ed int..

## **ART. 37 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLI IMMOBILI E/O AREE**

- 1 Per gli immobili e/o le aree sottoelencati valgono le specifiche disposizioni indicate nei rispettivi commi.
- 2 Zona I/R3.1: in sede attuativa dovrà essere riservato lateralmente al lotto un passaggio veicolare di uso pubblico per lo scarico neve nel torrente.
- 3 Strutture turistico-ricettive individuate in R1 con le sigle A2, A3: per le strutture turistico-ricettive A2 (Hotel Marguareis) e A3 (Hotel Touring) sono ammessi, mediante concessione singola, incrementi, per esigenze igienico-funzionali, contenuti nel 20% del volume esistente. Tali incrementi non dovranno comunque comportare l'aumento dell'altezza massima già esistente, fatta salva la sopraelevazione di 60 cm. come ammessa in zona R1.  
La progettazione di tutti i precedenti interventi dovrà tendere ad un prodotto edilizio particolarmente qualificato ed è soggetta alla autorizzazione dell'Assessorato regionale competente.  
Per la struttura A2 (Hotel Marguareis) la possibilità ammessa è utilizzabile per la realizzazione di tetto a falde inclinate di tipo tradizionale sulla copertura piana esistente.  
Nel caso in cui il sottotetto possieda i requisiti di volume tecnico a norma dell'art. 13 del R.E. la sopraelevazione di 60 cm. (da intendersi quale imposta della falda e da riferirsi alla quota del solaio di copertura piana attuale) è da intendersi in deroga a quanto previsto nel comma 5.7 dell'art. 14 e non è richiesto quanto previsto al comma 3 dell'art. 17.  
Per il fabbricato denominato hotel Touring, individuato cartograficamente con asterisco, è ammessa la realizzazione di una struttura apribile (giardino d'inverno) a copertura del terrazzo esistente prospiciente su via Roma avente una superficie pari a mq.140. Per tale costruzione dovranno essere utilizzati materiali congrui al contesto nel quale si interviene atti ad ottenere un prodotto edilizio di qualità, quali ad esempio acciaio corten, ghisa e vetro. Si richiama il rispetto delle norme igienico sanitarie con l'acquisizione dei necessari pareri dei servizi competenti.
- 3bis Zona I/R1: a servizio della struttura Grand Palais Excelsior, identificata cartograficamente con asterisco, è ammessa la realizzazione, sulle aree di pertinenza identificate a Catasto al Fg.5, mappali 314 e 619), di una struttura apribile quale dehors / giardino d'inverno di superficie non superiore a mq.170 con caratteristiche strutturali tali da sopportare il carico della neve e dunque essere mantenuta ed utilizzata in tutte le stagioni. Dovranno essere utilizzati materiali congrui al contesto nel quale si colloca atti ad ottenere un prodotto edilizio di qualità quali l'acciaio corten, ghisa e vetro. Si richiama il rispetto delle norme igienico sanitarie con l'acquisizione dei ne-

cessari pareri dei servizi competenti.

3ter Zona 1/R2: sul lotto identificato a Catasto al Fg.5, mappale 194, localizzato lungo via del Molino nei pressi del vecchio cimitero storico è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate a confine con la viabilità pubblica mediante permesso di costruire convenzionato nel quale dovrà essere prevista la realizzazione, a carico dell'intervento, di un marciapiede con soletta a sbalzo di larghezza non inferiore a mt.1,50 lungo tutto il fronte dell'area interessata. La documentazione necessaria per la richiesta del permesso edilizio dovrà essere corredata da un'ideale relazione geologico-tecnica e strutturale atta a dimostrare la stabilità del terreno e della viabilità comunale, nonché di elaborati atti ad evidenziare uno studio per l'inserimento paesaggistico dell'intervento, tenendo in considerazione le linee guida regionali adottate con D.G.R.n. 30- 13616 del 22/03/2010. Si richiede comunque che la struttura venga ricoperta con uno strato di terreno sufficiente per la crescita del manto erboso e di specie arboree autoctone idonee alla zona (prossima del Torrente Vermenagna), e l'utilizzo di materiali della tradizione locale secondo i disposti del R.E. per le parti emergenti del terreno.

3quater Zona 2/R2: sul lotto identificato a Catasto al Fg.6, mappale 243, la struttura atta alla realizzazione di autorimesse interrate dovrà essere ricoperta con uno strato di terreno sufficiente per la crescita del manto erboso e di specie arboree autoctone idonee (anche ad alto fusto ove tecnicamente possibile). Per le parti emergenti dal terreno dovranno essere utilizzati materiali della tradizione locale secondo i disposti del R.E.. In sede di richiesta del permesso edilizio dovranno essere predisposti elaborati atti a permettere la verifica di un idoneo inserimento ambientale – paesaggistico, tenendo in considerazione le linee guida regionali adottate con D.G.R.n. 30-13616 del 22/03/2010.

3quinqes Zona 1/R1: per l'immobile individuato a catasto al Fg.5, mappale 598 p. ricadente in gruppo II ai sensi del precedente art.14, in ragione di esigenze tecnico-strutturali connesse alla particolare struttura esistente della copertura, è ammessa, in sede di intervento di rifacimento della copertura stessa, la sopraelevazione di 40 cm a condizione che tipologia e pendenza delle falde non vengano modificate; la sopraelevazione dei muri di facciata dovrà essere raccordata all'esistente con gli stessi materiali. In sede progettuale dovranno essere tenute in considerazione le linee guida Regionali adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010. Si ricorda ancora, qualora si riscontrino gli obblighi di legge, il rispetto delle normative vigenti in materia di risparmio energetico ed utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili.

3sexies Zona 1/R1: per l'immobile individuato a catasto al Fg. 5, mappale 27, ricadente in gruppo III ai sensi del precedente art.14, in ragione di motivazioni tecnico-strutturali connesse all'esigenza di intervento sulla copertura, è ammessa la sopraelevazione di cm 60 a condizione che tipologia e pendenza delle falde non vengano

modificate. In sede progettuale dovranno essere tenute in considerazione le linee guida Regionali adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010. Si ricorda ancora, qualora si riscontrino gli obblighi di legge, il rispetto delle normative vigenti in materia di risparmio energetico ed utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili.

- 4 Zona 2/R3.1: l'intervento previsto è subordinato a convenzionamento ai sensi dell'art. 7, L. 10/77; esso inoltre dovrà essere realizzato mediante 2 p.f.t. abitabili, con h. 7,50, rispetto a C.so Torino e 3 p.f.t. abitabili, con h. 10,50 rispetto al lato prospiciente il torrente Vermenagna.
- 5 Zona 2/R3.3: l'attuazione dell'area è subordinata alla cessione, quale area a servizi, del parcheggio individuato topograficamente con la sigla 4/d3 (vedasi anche comma 14 successivo). L'area è edificabile limitatamente al settore indicato in fase di approvazione regionale della variante al PRGC (come da fig. 2); in ogni caso soltanto a seguito di adeguato studio geostrutturale volto a verificare la stabilità del versante sovrastante; tale studio sarà svolto in applicazione della nuova normativa sismica.
- 7 Zona 3/R2: per gli immobili ricadenti nella zona 3/R2 ed individuati a catasto al Fg. 3, mappali 736 e 224 è ammesso un intervento di completamento finalizzato alla sostituzione dell'attuale fabbricato accessorio ed alla riqualificazione architettonica degli immobili esistenti.  
L'intervento, soggetto a modalità diretta, attuabile anche per singola proprietà, dovrà rispettare i seguenti limiti massimi di edificazione:
- mq. 200 di S.U.L. per ampliamento proprietà sul mappale 736;
  - raddoppio S.U.L. esistente per la sostituzione edilizia sul mappale 224;
  - altezza massima fuori terra: ml. 7,50.
- 7 bis Zona 3/R2: Le strutture atte alla realizzazione di autorimesse interrato ricadenti sul lotto identificato a Catasto al Fg.3 mappali 1419 – 209 ed al Fg. 3 mappale 352, dovranno essere ricoperte con uno strato di terreno sufficiente per la crescita del manto erboso e di specie arboree autoctone (anche ad alto fusto ove tecnicamente possibile). Per le parti emergenti dal terreno dovranno essere utilizzati materiali della tradizione locale secondo i disposti del R.E.. In sede di richiesta del permesso edilizio dovranno essere predisposti elaborati atti a permettere la verifica di un idoneo inserimento ambientale – paesaggistico, utilizzando quale strumento di indirizzo le linee guida Regionali adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010.  
In fase di progetto degli interventi edilizi dovranno essere eseguite adeguate indagini geognostiche volte a caratterizzare le coperture detritiche e il substrato roccioso, al fine di progettare opere di sostegno idoneamente fondate e garantire la stabilità del versante.

7ter Zona 3/R2/A.1, 3/R2/A.2 e 5/R2/A.1: Le aree richiamate, ancorché ricadenti all'interno della perimetrazione di area residenziale a capacità insediativa esaurita (R2), sono parificate a tutti gli effetti alle aree TR2 ed in particolare a quelle a destinazione "alberghiera" di cui alla lettera "A" di cui al c.2 dell'art.17 precedente; si richiama pertanto il rispetto di quanto sancito per le aree turistico ricettive (art.17 e quant'altro stabilito dalle presenti N. di A.). Per la zona 3/R2/A.2 si richiede di porre particolare attenzione in fase esecutiva circa la necessità di non compromettere con alberature o elementi simili la visibilità viaria.

8 Zona 3/R2.1

Nella sottozona 3/R2.1 ove insiste la stazione di partenza della seggiovia del Sole attualmente in disuso si applicano le seguenti disposizioni specifiche.

Al fine di conseguire il riordino e la riqualificazione urbanistico-edilizia della zona a seguito delle cessate funzioni connesse al comprensorio sciabile è ammessa la demolizione del fabbricato esistente e la nuova edificazione di un volume pari a quello esistente incrementato dalla volumetria derivante dalla borgata di Tetti Bertò (integralmente utilizzabile per le nuove destinazioni ammesse) di cui il P.R.G. prevedeva la demolizione con rilocalizzazione del volume esistente originariamente nella zona FD/TR2/G.3.

L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovranno essere definite le modalità ed i tempi per lo smantellamento dell'impianto seggioviario non più utilizzato;
- dovranno essere perfezionate preventivamente o in sede di permesso di costruire convenzionato le permute tra le aree private da destinarsi ad uso pubblico e quelle pubbliche destinate all'edificazione necessarie per la realizzazione dell'intervento sulla base delle previsioni cartografiche. A tali fini si dà atto che la volumetria assegnata alla zona è di esclusiva competenza del soggetto attuatore privato;
- dovrà essere prevista la dismissione gratuita e la sistemazione delle aree destinate topograficamente ad uso pubblico nonché la sistemazione di via Genova con la realizzazione di marciapiede, per il tratto interessato dall'intervento;
- la nuova edificazione potrà essere realizzata a filo della viabilità pubblica in progetto con un massimo di nr. 4 piani fuori terra, compreso il basamento a destinazione autorimessa e commerciale; h. max realizzabile m. 10,50; RC max realizzabile pari al 70%;
- dovrà essere garantita la sostenibilità energetico – ambientale della nuova edificazione mediante l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili ( D.Lgs. 192/05 e L.R.13/07) quali il solare termico ed il fotovoltaico integrato nelle strutture;
- la progettazione degli edifici dovrà garantire un appropriato inserimento nel contesto locale attraverso l'utilizzo di caratteri ed elementi architettonici tipici della tradizione locale anche attraverso la rivisitazione in chiave moderna.

- 8 bis Zona 5/R2: Sui terreni identificati a Catasto al Fg. 43, mappali 441, 542 e 543 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato secondo quanto prescritto nel precedente art. 29 mediante permesso di costruire convenzionato al fine di prevedere la dismissione quale area per servizi pubblici di parte dei terreni interessati da quantificare in sede di convenzione. L'area non oggetto di cessione dovrà essere opportunamente sistemata con realizzazione di un manto erboso opportunamente piantumato con specie arboree autoctone; le eventuali opere di sistemazione ed arredo dovranno rispondere alle prescrizioni del R.E. In sede di richiesta del permesso edilizio dovranno essere predisposti elaborati atti a permettere la verifica di un idoneo inserimento ambientale – paesaggistico, utilizzando quale strumento di indirizzo le linee guida Regionali adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010; in particolare l'autorimessa interrata dovrà essere realizzata a gradonature per meglio adattarsi alla morfologia del terreno.
- 8 ter Zona 3/R3.3 e 3/R4.4: i lotti sono ridotti con fasce di inedificabilità nei settori più ripidi; la progettazione degli edifici, degli eventuali sbancamenti e rimodellamenti della superficie topografica, deve essere preceduta da indagine di dettaglio sulla tipologia dei litotipi presenti, del loro spessore e della profondità del substrato e dalla valutazione della risposta locale con particolare riferimento all'amplificazione sismica di tipo topografico.
- 9 Zona 3/R3.6: per le autorimesse interrato realizzate a servizio del fabbricato residenziale in corso di costruzione, sul lotto topograficamente individuato mediante asterisco ed identificato a Catasto al Fg. 3, mappale 197, è consentito realizzare un'altezza massima interna pari a mt 3,50, in deroga al parametro massimo pari a mt. 2,40 di cui al precedente art. 29, in quanto connesse ad un intervento autorizzato con normativa precedente all'attuale norma.
- 10 Zona 3/R4.3: l'attuazione della zona è subordinata ad un preliminare progetto d'insieme finalizzato ad assicurare la migliore omogeneità degli interventi edilizi e delle opere complementari e la massima integrazione delle costruzioni e degli spazi liberi rispetto all'ambiente naturale circostante.  
Siano evitate edificazioni e trasformazioni alla conformazione dei terreni nelle porzioni d'area più vicine alla linea di dorsale o ai corsi d'acqua, e le nuove volumetrie siano collocate ed accorpate possibilmente nella parte a quota inferiore, nelle vicinanze dei fabbricati preesistenti, prevedendo riduzioni ai limiti di altezza per eventuali edifici da realizzarsi, se strettamente necessario, nella parte a quota più elevata. Sulla porzione settentrionale, appositamente campita, non si applica l'indice edificatorio e, pertanto, essa non concorre alla determinazione della volumetria edificabile.
- 12 Zona 4/R2 e 4/R3.1: per gli immobili ricadenti nella zona 4/R2 del concentrico ed individuati a catasto al Fg. 3, mappali 280, 283, 284, 545, 281 p. e 279 p., in ragione delle previsioni già contemplate dal P.R.G. previgente finalizzate ad un intervento di

riqualificazione della zona, si ammette, in deroga a quanto previsto al comma 3, punto c), art. 15 precedente un incremento pari al 30% dei volumi esistenti. L'incremento in questione potrà anche essere accorpato sul fabbricato fronte strada al fine di conservare le tipologie dell'attiguo vecchio mulino.

In alternativa ed in caso di attuazione coordinata con l'area 4/R3.1, l'incremento del 30% potrà essere utilizzato in tutto o in parte nell'area 4/R3.1 stessa. In tal caso l'intero intervento sarà da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo (p.e.c.) esteso ai mapp. 279-280-281-283-284-285-545-1133 del fg. 3 nel quale, oltre all'attuazione delle aree per servizi topograficamente previste, dovranno essere individuate soluzioni di elevata qualità per la sistemazione di tutte le aree visibili da via Roma con particolare riguardo alle connessioni dell'area di intervento con la vicina cappella di S. Antonio.

Per il fabbricato ricadente in zona Meani, appositamente contrassegnato con asterisco e censito al Catasto al Fg. 4 mapp. 442, 443, 444, è ammessa la demolizione e nuova costruzione con distacco dalla viabilità comunale anche inferiore a mt. 5,00 previa stipula di convenzione con il Comune nella quale prevedere l'ampliamento della sezione stradale secondo quanto indicato in cartografia. Gli interventi edilizi dovranno garantire un prodotto edilizio di elevata qualità con rigoroso ricorso a tipologie e materiali tradizionali locali (vedasi le Linee Guida Regionali di cui alla D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010), nonché prevedere integrazioni con elementi verdi (con specie autoctone) a mitigazione e di zone ad alta permeabilità con superfici scolanti nei limiti dei vincoli idrogeologici. Le nuove previsioni dovranno inoltre prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia, all'uso di fonti energetiche rinnovabili e all'impiego di tecnologie a basse emissioni ed elevata efficienza con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile (D. Lgs. 192/05; L.R. 13/07). Dovranno essere previsti sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche che, qualora tecnicamente possibile, non dovranno essere convogliate nell'impianto fognario. Qualora possibile e per gli utilizzi assentiti, si richiede di impiegare acque prelevate al di fuori del pubblico acquedotto. Si richiede ancora di prevedere misure di protezione della biodiversità mediante l'utilizzo, per l'illuminazione dell'area e degli eventuali percorsi, di tecnologia a led, la limitazione della dispersione di flusso luminoso e la regolazione degli orari di accensione.

- 13 Zona 4/R3.1: la ST cui è riferito l'indice di edificabilità non tiene conto della viabilità topograficamente individuata in quanto già esistente.  
Tenuto conto della vicinanza della Cappella di S. Antonio e dell'esistenza di fabbricati di antico impianto, la nuova edificazione dovrà garantire la massima coerenza formale con la tradizione costruttiva locale, richiamandosi in proposito le previsioni dell'art. 32 del R.E..
- 14 Zona 4/R3.2: per l'attuazione della zona si richiama quanto previsto per l'area 2/R3.3.  
La cessione del parcheggio 4/d3 dovrà intervenire contestualmente all'attuazione

della prima tra le due aree richiamate.

14bis Zona 4/R3.6: sull'area è ammessa la realizzazione di una volumetria destinata ad edilizia convenzionata derivante dalla quota trasferita dalla zona 4/R4.3.1 a cui si somma quella derivante dalla demolizione del volume dei due fabbricati insistenti sull'area per servizi pubblici 4d4 (vedasi tabella di zona) dovranno inoltre rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- gli edifici dovranno scaturire da un approfondito studio architettonico capace di coniugare i caratteri tipici dell'architettura "montana" di valle con quelli più moderni attraverso l'uso di materiali, forme, proporzioni e colori della tradizione locale;
- dovrà essere garantita la sostenibilità energetico – ambientale del complesso mediante l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili (D.Lgs 192/05 e L.R. 13/07) quali il solare termico, il fotovoltaico integrato nelle strutture;
- dovranno essere previsti sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche che qualora tecnicamente possibile, non dovranno essere convogliate nell'impianto fognario;
- dovrà essere prevista per la raccolta dei rifiuti la realizzazione di isole ecologiche;
- dovrà essere previsto l'uso del "verde" (con specie autoctone) quale elemento di connessione con il paesaggio e mitigazione (barriere arboree, recinzioni con integrazioni di siepi ed arbusti, l'utilizzo ove tecnicamente possibile di grigliato protetti prato per aree di sosta/piazzali e quant'altro elemento che venga suggerito dall'Amministrazione);

15 Zona 4/R3.4: l'accesso dovrà avvenire attraverso l'esistente diramazione, di cui si prevede l'ampliamento, dalla strada statale.

15bis Zona 4/R4.1: l'edificazione sull'area, per ragioni di salvaguardia ambientale, dovrà essere concentrata sulle parti verso monte, vicine ad edifici già esistenti, lasciando libera ed allo stato naturale originario la porzione verso valle individuata con apposito retino.

L'edificabilità del lotto è subordinato all'esecuzione di uno studio di pericolosità del Rio Fantino e di verifica delle opere di regimazione idraulica costruite sul corso d'acqua.

16 Zona 4/R4.2: l'accesso dovrà avvenire attraverso l'esistente diramazione, di cui si prevede l'ampliamento, dalla strada statale.

17 Zona 4/R4.3.1 - 4/R4.3.2 - 4/R4.3.3: l'intervento previsto è subordinato a convenzionamento ai sensi dell'art. 7, L. 10/77.

17 bis Zona 8/R2: sui mappali identificati a catasto al F. 44 particelle 189-197-454 e 195 parte (area a valle di Via Rocca dell'Abisso) in località Limonetto è ammessa la co-

struzione di strutture a carattere turistico-ricettivo per i seguenti usi: categoria c, lettera c<sub>3</sub>, c<sub>7</sub>, c<sub>8</sub>, c<sub>9</sub>; categoria d, lettera d<sub>5</sub> dell'art. 8 delle presenti N. di A., oltre alla categoria a, lettera a<sub>1</sub> esclusivamente per la residenza di proprietario e/o custode con i limiti previsti per le aree TR di cui all'art. 17 delle presenti N. di A mediante il trasferimento della capacità edificatoria dell'area 2/TR1/G.2 in misura di mc. 300 di volumetria.

L'edificazione, soggetta ad intervento diretto, dovrà rispettare i seguenti requisiti:

- nr. piani fuori terra: nr. 2
- altezza massima: m 8,5 salvo quella relativa all'impianto natatorio da contenere nei limiti indispensabili.

Per la destinazione di somministrazione alimenti e bevande si richiamano le disposizioni degli indirizzi regionali di settore.

Piscina e relativi accessori quali reception, spogliatoi, servizi, impianti tecnologici sono considerati volumi tecnici esclusi dal computo della S.U.L.

Si richiama infine, in quanto applicabile, per l'eventuale realizzazione aggiuntiva e per quanto ivi previsto, il comma 40 dell'art. 37 delle presenti N. di A.

L'accesso all'area dovrà essere unico e concordato ed autorizzato preventivamente con l'Ufficio Tecnico della Provincia, prevedendo la possibilità di creare opportuni allargamenti mirati. Gli edifici dovranno garantire un appropriato inserimento nel proprio contesto attraverso l'utilizzo di caratteri ed elementi architettonici tipici della tradizione locale, pur attraverso la rivisitazione in chiave moderna. Si richiede ancora che in sede di progettazione dovranno essere tenute in considerazione le linee guida Regionali adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010.

Gli interventi edilizi dovranno inoltre prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia, all'uso di fonti energetiche rinnovabili e all'impiego di tecnologie a basse emissioni ed elevata efficienza con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile (D.L.gs 192/05; L.R. 13/07). Dovranno essere previsti sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche che, qualora tecnicamente possibile, non dovranno essere convogliate nell'impianto fognario. Si richiede di gestire in modo corretto le acque reflue derivanti dall'impianto natatorio. Al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del terreno dovrà essere garantita sull'area una percentuale di superficie permeabile in profondità pari almeno al 30%. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%. Si richiede per implementare la raccolta differenziata e per integrare paesaggisticamente le strutture atte alla raccolta dei rifiuti la realizzazione di isole ecologiche.

In ultimo si richiede di prevedere misure di protezione della biodiversità mediante l'utilizzo per l'illuminazione dell'area e degli eventuali percorsi di tecnologia a led, la limitazione della dispersione di flusso luminoso con regolatori e la regolamentazione degli orari di accensione.

- 18 Zona 8/R3.1: sull'area è prescritta la demolizione dell'edificio esistente, la nuova costruzione nel rispetto degli indici e degli arretramenti di P.R.G. e la conseguente

cessione dell'allargamento stradale topograficamente individuato.

- 19 Zona 8/R3.2: la concessione per gli interventi ammessi dovrà indicare gli accorgimenti atti a conseguire la migliore integrazione con il manufatto esistente, nonché la riqualificazione ambientale dell'intera area. Il volume in progetto si intende aggiuntivo rispetto alla costruzione esistente.
- 20 Zona 2/TR1/G.2: superiormente alla rimessa attualmente esistente, al fine di conseguire un intervento che riqualifichi la zona, è ammessa la realizzazione di un ulteriore piano utile e relativo sottotetto, con volume complessivo non superiore a 900 mc. L'attuale piano terra è riservato ad autorimessa senza possibilità di modifica di destinazione d'uso. Il volume in progetto è da intendersi aggiuntivo rispetto al fabbricato esistente.
- 21 Zone 3/TR2/G.1, 3/TR2/G.2: il volume dei fabbricati esistenti è recuperabile a destinazioni residenziali, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione. L'attuazione della zona 3/TR2/G.2 potrà avvenire mediante i sub-ambiti d'intervento (a/b) topograficamente individuati applicando gli indici sulle aree interessate al netto della proprietà stradale catastale esistente in mappa.
- 21bis Zona 3/TR2/G.9 e 3/TR1/A.3: gli interventi previsti nelle due zone potranno essere attuati unitariamente procedendo, in tal caso, alla verifica di quantità, indici e parametri edificatori sull'insieme delle due zone e non singolarmente. E' fatto obbligo di mantenimento del fabbricato esistente in ambito 3/TR2/G.9 per il quale sono consentiti interventi di recupero ad uso residenziale nel rispetto di forme e tipologia esistenti. La nuova edificazione in ambito 3/TR2/G.9 dovrà attestarsi sulla parte sud dell'area ed armonizzarsi con la preesistenza rispetto alla quale dovrà comunque garantire una idonea fascia di rispetto.
- 23 Zona 3/TR2/G.6: Per la quota di volumetria residenziale corrispondente ai 4.000 mc. ricettivi trasferiti nell'area 5/R2/A.1, si richiama il rispetto del vincolo di cui all'art.17, c.4 delle presenti N. di A. che "lega" le due tipologie di destinazioni d'uso previste nell'ambito (ricettivo e residenziale). La superficie a servizi individuata nell'area verrà ceduta a titolo gratuito al Comune, in sede di conclusione del primo permesso di costruire (dunque ricettivo) o, se precedente, nell'atto di presentazione del Permesso di Costruire per la volumetria residenziale, per la sola realizzazione di parcheggi pubblici con l'esclusiva limitazione che l'Amministrazione o chi per essa si impegni a realizzarla secondo tempistiche certe.
- 24 Zona 3/TR1/S.1: sull'area sono ammessi i seguenti usi: somministrazione alimenti e bevande, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, residenza per il titolare dell'attività.  
Per gli usi ammessi, mediante intervento diretto, è confermata la S.U.L. esistente.

- 25 Zona 3/TR1/S.2: sull'area si confermano le quantità edificatorie e le destinazioni oggetto della relativa concessione edilizia rilasciata.  
Nel rispetto della volumetria assentita si ammettono comunque interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia eventualmente necessari per garantire funzionalità alla struttura. Sull'area è inoltre ammessa la realizzazione di attrezzature sportive a raso e delle relative strutture tecnico-impiantistiche, da contenere nei limiti strettamente indispensabili e comunque nella misura massima di 30 mq. di S.U.L.
- 25 bis Zona 4/TR2/G.1: la progettazione dell'area dovrà garantire un idoneo inserimento ambientale - paesaggistico considerandola nella sua unitarietà e pertanto creando stretti rapporti di sinergia con le strutture sportive previste/realizzate sull'attigua zona per servizi pubblici. Gli edifici dovranno pertanto scaturire da un approfondito studio architettonico capace di coniugare i caratteri tipici dell'architettura "montana" di valle con quelli più moderni attraverso l'uso di materiali, forme, proporzioni e colori della tradizione locale. Dovrà essere oltremodo garantita la sostenibilità energetico - ambientale del complesso mediante l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili (D.Lgs 192/05 e L.R. 13/07) quali il solare termico, il fotovoltaico integrato nelle strutture, sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche che comunque non dovranno essere convogliate nell'impianto fognario, la previsione di isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti, nonché l'uso del "verde" (con specie autoctone) quale elemento di connessione con il paesaggio e mitigazione (barriere arboree, recinzioni con integrazioni di siepi ed arbusti, l'utilizzo ove tecnicamente possibile di grigliato protetti prato per aree di sosta/piazzali e quant'altro elemento che venga suggerito dall'Amministrazione). Per quanto concerne la vegetazione arborea esistente si richiede di interferire nella misura minore possibile e qualora ciò avvenga dovranno essere rispettati gli adempimenti previsti all'art.19 della L.R. 4/2009 con conseguente compensazione della superficie boscata trasformata e la mitigazione degli impatti sul paesaggio a carico del destinatario dell'autorizzazione ai sensi degli artt. 142 e 146 del D.Lgs 42/2004. Poichè i terreni che costituiscono il sedime di fondazione sono in gran parte di riporto e quindi potenzialmente pericolosi, la progettazione dell'edificato dovrà essere preceduta da un'approfondita indagine di dettaglio sulla tipologia dei litotipi presenti, del loro spessore e della profondità del substrato; le fondazioni dovranno essere spinte fino ai primi terreni ritenuti idonei al di sotto del materiale di riporto.
- 26 Zona 4/TR2/G.2: in sede attuativa sull'area dovrà essere salvaguardato l'esistente percorso di accesso ai fondi limitrofi.
- 27 Zona 4/TR2/G.3: l'accesso dovrà avvenire attraverso l'esistente diramazione, di cui si prevede l'ampliamento, dalla strada statale; si fanno comunque salvi gli accessi già esistenti a ulteriore servizio dell'area.
- 28 Zona 4/PI: a servizio dell'attività sono ammessi unicamente gli interventi di cui

all'art. 19 precedente. Si richiamano gli articoli 19, comma 2 delle presenti norme e 26, comma 1, lettera f bis) della L.R. 56/77 e s.m. ed i. consentendo un'unità abitativa di 150 mq di S.U.L. massima in deroga al parametro della tabella di zona. Gli interventi edilizi dovranno garantire un prodotto edilizio di elevata qualità con rigoroso ricorso a tipologie e materiali tradizionali locali (vedasi le Linee Guida Regionali di cui alla D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010), nonché prevedere integrazioni con elementi verdi (con specie autoctone) a mitigazione e di zone ad alta permeabilità con superfici scolanti nei limiti dei vincoli idrogeologici. Le nuove previsioni dovranno inoltre prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia, all'uso di fonti energetiche rinnovabili e all'impiego di tecnologie a basse emissioni ed elevata efficienza con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile (D. Lgs. 192/05; L.R. 13/07). Dovranno essere previsti sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche che, qualora tecnicamente possibile, non dovranno essere convogliate nell'impianto fognario. Si richiede di prevedere misure di protezione della biodiversità mediante l'utilizzo, per l'illuminazione dell'area e degli eventuali percorsi, di tecnologia a led, la limitazione della dispersione di flusso luminoso e la regolazione degli orari di accensione.

**28bis Zona 8/TR2/A1 (ex 8/TR2/G.1):** l'area è edificabile limitatamente al settore indicato in fase di approvazione regionale della variante al PRGC (come da fig. 3): l'edificazione del lotto è subordinata ad uno studio di modellazione sui possibili effetti legati alla dinamica valanghiva dovuti alla presenza dell'adiacente area in dissesto Ve.

**28ter zona 8/TR2/G.2:** l'attuazione dell'area è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- si richiede di verificare in sede di richiesta di permesso edilizio l'eventuale interferenza con una zona boscata e qualora venga accertata tale situazione si richiede di presentare un progetto di compensazione boschiva ai sensi dell'art. 19 della L.R. 4/2009;
- si richiede di prevedere misure di protezione della biodiversità mediante l'utilizzo per l'illuminazione dell'area e degli eventuali percorsi di tecnologia a led, la limitazione della dispersione di flusso luminoso con regolatori e la regolamentazione degli orari di accensione;
- dovrà essere garantito l'uso di tecnologie per il riscaldamento ad elevata efficienza e rendimento energetico (L.R. 13/2007);

**28quater Zona 9/TR2/G.1:** le scelte progettuali dovranno essere sempre motivate e correlate da adeguate indagini puntuali sui terreni, così come previsto dal D.M. 11.03.88. Tutti gli interventi dovranno essere autorizzati ai sensi della L.R. n.45/89. Ogni intervento di modifica dello stato dei luoghi dovrà farsi carico di tutte le opere necessarie per la regimazione delle acque interessanti l'area in oggetto, siano esse meteoriche, di drenaggio superficiale o profondo, che dovranno essere correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali o condotte artificiali.

Per l'edificabilità dell'area del piazzale con coinvolgimento dei materiali incoerenti si prescrivono tipologie di fondazione su pali, adeguatamente immorsati nel substrato fliscioide presente alla base del rilevato. In ogni caso le fondazioni dovranno essere spinte fino ai primi terreni ritenuti idonei al di sotto del materiale di riporto.

Per la quota di volumetria residenziale corrispondente ai 4.050 mc. ricettivi trasferiti nell'area 3/R2/A.1, si richiama il rispetto del vincolo di cui all'art.17, c.4 delle presenti N. di A. che "lega" le due tipologie di destinazioni d'uso previste nell'ambito (ricettivo e residenziale).

28quinques Zona 9/TR2/S.1: sull'area sono ammessi i seguenti usi: somministrazione alimenti e bevande, commercio al dettaglio, ricettivi (lett. d<sub>1</sub>, d<sub>2</sub>, d<sub>3</sub>, art. 8 precedente) oltre alla residenza (cat. a, art. 8 precedente) limitatamente alla quantità indicata in tabella.

28sexies Zona 8/TR1/G1: per l'area 8/TR1/G1 soggetta a permesso di costruire convenzionato, in relazione alla morfologia dei luoghi ed alle esigenze di funzionalità degli accessi e della attestazione dei parcheggi, è consentita la realizzazione delle aree per parcheggi, compresa l'eventuale traslazione degli esistenti, nelle zone immediatamente a valle dell'insediamento ed anche all'esterno della zona perimetrata. Al fine di favorire l'accessibilità pedonale alla zona in questione e alla borgata di Tetti Moretto, immediatamente a monte, è consentita, tra i due nuclei, la realizzazione di un impianto di risalita meccanico, tipo ascensore inclinato. Tale opera dovrà ricercare l'ottimale inserimento nel contesto paesaggistico nel quale viene realizzata, utilizzando accorgimenti atti a mitigarne l'impatto, nonché tenendo conto delle eventuali interferenze con l'avifauna mediante l'impiego di specifici accorgimenti (esempio ridurre le superfici vetrate totalmente trasparenti). Si richiede comunque di movimentare, per quanto tecnicamente fattibile, la minor quantità di terreno sfruttando le pendenze in essere evitando l'insorgere di situazioni di degrado ed erosione del suolo; di interferire nel modo minore possibile con le aree boscate richiamandosi al rispetto dell'art.19 della L.R. 4/2009. In sede progettuale dovranno essere tenute in considerazione le linee guida Regionali adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010. Si ricorda il rispetto delle disposizioni normative in materia di risparmio energetico ed impiego di fonti di energia rinnovabili (D.G.R. n. 46-11968 del 04/08/2009).

Per l'edificazione assentita sull'area posta a nord-est introdotta con la Variante Parziale n. 34 è richiesto il rispetto di una fascia di rispetti di mt. 10,00 dalla S.P. 312 con impossibilità di creare nuovi accessi diretti dalla Viabilità Provinciale richiamata salvo specifica autorizzazione per motivate condizioni; in generale si richiama la necessità di ottenere la preventiva autorizzazione da parte degli Uffici Provinciali preposti per le opere interessanti la S.P. richiamata. Gli interventi edilizi dovranno garantire un prodotto edilizio di elevata qualità con rigoroso ricorso a tipologie e materiali tradizionali locali (vedasi le Linee Guida Regionali di cui alla D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010), nonché prevedere integrazioni con elementi verdi (con

specie autoctone) a mitigazione e di zone ad alta permeabilità con superfici scolanti nei limiti dei vincoli idrogeologici. Le nuove previsioni dovranno inoltre prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia, all'uso di fonti energetiche rinnovabili e all'impiego di tecnologie a basse emissioni ed elevata efficienza con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile (D. Lgs. 192/05; L.R. 13/07). Dovranno essere previsti sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche che, qualora tecnicamente possibile, non dovranno essere convogliate nell'impianto fognario. Qualora possibile e per gli utilizzi assentiti, si richiede di impiegare acque prelevate al di fuori del pubblico acquedotto. Si richiede ancora di prevedere misure di protezione della biodiversità mediante l'utilizzo, per l'illuminazione dell'area e degli eventuali percorsi, di tecnologia a led, la limitazione della dispersione di flusso luminoso e la regolazione degli orari di accensione.

- 29 Zona FD/TR2/G.3: la progettazione degli interventi ammessi sull'area dovrà garantire una elevata qualità architettonico-ambientale sia del prodotto urbanistico che edilizio operando in coerenza tipologica e formale con le vicine preesistenze e con la tradizione costruttiva locale. In particolare l'organizzazione funzionale e formale dei nuovi edifici dovrà riproporre le caratteristiche di organicità e uniformità simili a quelle dell'attiguo vecchio borgo per conseguire il miglior inserimento ambientale e qualificare l'immagine dell'insieme.

Al fine poi di minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi dovrà essere adottata una copertura a capanna, articolando le altezze per evitare il più possibile l'uniformità dei vari corpi di fabbrica.

- 30 Annucleamenti rurali di Tetto Sopran e Tetti Valunas: in funzione degli usi già esistenti in zona Tetto Sopran, presso la chiesetta dell'Alpe di Papa Giovanni è ammessa la realizzazione di una struttura per ricovero pellegrini, nella misura massima di mq. 200 di S.U.L.; in zona Tetti Valunas è ammessa la costruzione di una nuova cappella, con annessi servizi, nella misura massima di mq. 150 di S.U.L.

Le strutture di cui al capoverso precedente dovranno essere realizzate ad un solo piano fuori terra con tipologia e materiali strettamente congruenti con quelli esistenti in loco.

- 30bis Annucleamento rurale Tetto Moretto:

l'annucleamento è individuato zona di recupero ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78.

Oltre a quanto ammesso nel 2° comma dell'art. 23 precedente in caso di ricorso a Piano di Recupero è ammessa la demolizione con successiva ricostruzione ed accorpamento dei volumi esistenti al fine di conseguire immobili funzionalmente idonei alle destinazioni consentite. Gli interventi edilizi dovranno garantire un prodotto edilizio di elevata qualità con rigoroso ricorso a tipologie e materiali tradizionali locali.

- 31 Fabbricati isolati fuori distretto da completare: per il fabbricato isolato, in-

dividuato a catasto al Fig. 6, mappale 180, ancora da completare, è ammesso, mediante intervento diretto l'esecuzione degli interventi edilizi necessari per renderlo abitabile. Gli interventi in questione sono tuttavia subordinati alla avvenuta messa in sicurezza del sito e della viabilità di accesso agli effetti dei problemi di stabilità del materiale detritico e roccioso affiorante. Per la struttura ricadente al Fig. 6, mapp. 266 sono previsti mediante Permesso di Costruire Convenzionato: a) la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi; b) successivamente il recupero della volumetria che dovrà essere realizzata in località S. Giovanni (lotto identificato con asterisco e censito al Catasto al Fig. 2, mapp. 314) all'interno della zona AR che si richiama per la disciplina della nuova edificazione. Gli interventi edilizi dovranno garantire un prodotto edilizio di elevata qualità con rigoroso ricorso a tipologie e materiali tradizionali locali (vedasi le Linee Guida Regionali di cui alla D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010), nonché prevedere integrazioni con elementi verdi (con specie autoctone) a mitigazione e di zone ad alta permeabilità con superfici scolanti nei limiti dei vincoli idrogeologici. Le nuove previsioni dovranno inoltre prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia, all'uso di fonti energetiche rinnovabili e all'impiego di tecnologie a basse emissioni ed elevata efficienza con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile (D. Lgs. 192/05; L.R. 13/07). Dovranno essere previsti sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche che, qualora tecnicamente possibile, non dovranno essere convogliate nell'impianto fognario. Qualora possibile e per gli utilizzi assentiti, si richiede di impiegare acque prelevate al di fuori del pubblico acquedotto. Si richiede ancora di prevedere misure di protezione della biodiversità mediante l'utilizzo, per l'illuminazione dell'area e degli eventuali percorsi, di tecnologia a led, la limitazione della dispersione di flusso luminoso e la regolazione degli orari di accensione.

32 Zona FD/C2.1 (Limonetto): sull'area, finalizzata alla fruizione sociale dell'ambiente naturale esistente, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ed integrazione delle componenti naturali e del sistema di accessibilità pedonale.

32bis Zona FD/TR1/G1: sull'area è ammessa, mediante Permesso di Costruire Convenzionato e secondo quanto previsto in tabella di zona, la realizzazione di una volumetria aggiuntiva con destinazione residenziale previa demolizione, con ripristino dello stato dei luoghi, delle due strutture poste nelle adiacenze ed identificate a Catasto al Fig. 7, mapp. 112 e 113. Gli interventi edilizi dovranno garantire un prodotto edilizio di elevata qualità con rigoroso ricorso a tipologie e materiali tradizionali locali (vedasi le Linee Guida Regionali di cui alla D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010), nonché prevedere integrazioni con elementi verdi (con specie autoctone) a mitigazione e di zone ad alta permeabilità con superfici scolanti nei limiti dei vincoli idrogeologici. Le nuove previsioni dovranno inoltre prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia, all'uso di fonti energetiche rinnovabili e all'impiego di tecnologie a basse emissioni ed elevata efficienza con lo scopo di

promuovere uno sviluppo sostenibile (D. Lgs. 192/05; L.R. 13/07). Dovranno essere previsti sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche che, qualora tecnicamente possibile, non dovranno essere convogliate nell'impianto fognario. Qualora possibile e per gli utilizzi assentiti, si richiede di impiegare acque prelevate al di fuori del pubblico acquedotto. Si richiede ancora di prevedere misure di protezione della biodiversità mediante l'utilizzo, per l'illuminazione dell'area e degli eventuali percorsi, di tecnologia a led, la limitazione della dispersione di flusso luminoso e la regolazione degli orari di accensione.

- 33 Zona FD/TR2/G.2.1 e FD/TR2/G2.2 (Tetti Paris): la progettazione degli interventi ammessi dovrà garantire la massima qualità sotto il profilo architettonico-ambientale di fabbricati, opere accessorie ed aree di pertinenza, operando in coerenza tipologica e formale rispetto alle attigue preesistenze ed alla tradizione costruttiva locale.
- 34 Zona FD/TR2/G.1 (Tetti Paciara): la progettazione degli interventi ammessi dovrà garantire la massima qualità sotto il profilo architettonico-ambientale di fabbricati, opere accessorie ed aree di pertinenza, operando in coerenza tipologica e formale rispetto alle attigue preesistenze ed alla tradizione costruttiva locale.
- 35 Zona E3: in funzione della nuova telecabina Campo Principe – Laghetti è ammessa mediante permesso di costruire convenzionato la realizzazione di una nuova struttura ad uso turistico-ricettivo e commerciale integrata nella stazione di arrivo della stessa telecabina nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- S.U.L. ammessa mq. 912, distribuita su due livelli oltre ad un eventuale soppalco per la zona ristorante;
  - destinazioni d'uso previste: lettere c1,c3 e d1 dell'art. 8 precedente;
  - oltre alla S.U.L. massima precedentemente prescritta è ammessa la realizzazione di servizi igienici per gli utenti, terrazzo-solarium, locali per impianti tecnologici nella misura strettamente indispensabile definita in sede di permesso di costruire convenzionato;
  - il nuovo intervento dovrà risultare di elevata qualità architettonica ed integrarsi nel modo più coerente con le strutture della telecabina che si conservano. Dovrà essere inoltre posta la massima attenzione alla sistemazione dei luoghi interessati dalle nuove opere mediante interventi di consolidamento del terreno e di rivestimento. La realizzazione dell'edificio dovrà avvenire con l'utilizzo di ogni opportuno accorgimento per il risparmio energetico mediante l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili ( D.Lgs. 192/05 e L.R.13/07) quali il solare termico ed il fotovoltaico integrato nelle strutture, nonché la previsione, data l'impossibilità di allaccio alla pubblica fognatura, di idoneo sistema di depurazione correttamente dimensionato ed in particolare dovrà essere realizzata la separazione delle linee di raccolta interne dei reflui al fine di ottimizzare la funzionalità del sistema di trattamento (fossa Imhoff, degrassatore per le acque gri-

- gie, vasca di decantazione, etc.);
- il permesso di costruire convenzionato dovrà stabilire modalità e tempistica per la demolizione del punto di ristoro “bar laghetti” e la conseguente sistemazione del sito;
- 36 Zona E3, stazione di arrivo seggiovia del Sole ed ex bar “La Frontera” di Limonetto: sugli immobili esistenti è consentita, mediante permesso di costruire convenzionato, la demolizione con successiva nuova costruzione del volume esistente nel rispetto dei seguenti parametri: h. mt. 9,00; numero piani fuori terra 3; destinazioni: 80% usi di cui alle lettere d<sub>1</sub>, d<sub>2</sub>, d<sub>3</sub> e 20% usi di cui alla lettera a<sub>1</sub> dell’art. 8 precedente. Nel caso in cui l’uso realizzato sia quello alberghiero, la percentuale assegnata per la residenza può essere aumentata al 30%. Il volume derivante dalla demolizione delle strutture di arrivo della seggiovia del Sole potrà essere trasferito nella zona del punto di ristoro “Morel 1.586” per una quantità non superiore a mc.1.000. Tale quantità potrà essere trasferita anche con tempistica diversa rispetto alla demolizione prevista nella zona in questione, purchè se ne tenga espressamente conto all’interno del permesso di costruire convenzionato necessario per il trasferimento di detto volume
- 36 bis Zona E3: l’eventuale trasformazione dell’area individuata quale verde privato inedificabile posta a ridosso della zona “fronte neve 6/FN1” e dell’annucleamento rurale di Tetti Gris, è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato nel quale dovrà essere regolamentata la progettazione dell’area con riferimento al suo intorno ed in particolare dell’ambito sciabile al fine di garantire la funzionalità del fronte neve e del tracciato della pista per lo sci di fondo (si richiama a tal proposito la Deliberazione della Giunta Comunale n.32 del 04.03.2014).
- 37 Zona 6/TR1/S.1 (borgata Bragard), è ammesso il completamento della struttura turistico-ricettiva topograficamente individuata in borgata Bragard, per l’esclusiva destinazione di somministrazione alimenti e bevande, mediante la nuova costruzione, anche non contigua, avente una volumetria massima di 1100 mc ed un altezza non superiore a m 7,50. Il nuovo edificio dovrà essere realizzato con tipologia e materiali costruttivi idonei ad assicurare un corretto inserimento ambientale; destinazioni ammesse: categoria d); categoria c<sub>3</sub>), art. 8 precedente.
- 37 bis Zona 6/TR1/A.1, per la nuova edificazione a completamento dell’area potrà essere mantenuta una distanza dalla ex S.S. 20 pari e non inferiore al filo di fabbricazione della struttura esistente
- 38 Zona ICI.2 via Valbusa, nell’area per servizi topograficamente individuata con la richiamata sigla in via Valbusa, l’Amministrazione comunale potrà utilizzare il sottosuolo per realizzare delle autorimesse a favore di residenti mediante modalità che appositamente individuerà l’Amministrazione stessa. Le autorimesse potranno esse-

re assegnate in proprietà agli assegnatari sempreché comunque il soprasuolo resti di proprietà pubblica per consentirne l'utilizzazione prevista dal P.R.G.

38 bis Zona 8CI.3, nell'area per servizi topograficamente individuata con la sigla richiamata posta tra via provinciale e via Cascade del Piz in frazione Limonetto, è ammessa la realizzazione di "autorimesse libere" da parte dei soggetti privati proprietari dell'area. Le autorimesse dovranno essere completamente interrato con accesso dall'adiacente viabilità pubblica in modo tale da mantenere il soprasuolo quale area a verde pubblico opportunamente sistemata (ricoperta con manto erboso e piantumata con specie arboree autoctone); le eventuali opere di sistemazione ed arredo dovranno rispondere alle prescrizioni del R.E. , utilizzando quale strumento di indirizzo le linee guida Regionali adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010. L'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato che dovrà altresì prevedere le modalità ed i tempi di cessione del soprasuolo e di sistemazione dell'area. Si ricorda che l'accesso alle autorimesse dovrà essere concordato e autorizzato dall'Ufficio Tecnico della Provincia.

39 Annucleamento rurale Tetti Purin:

l'annucleamento è individuato come zona di recupero ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78.

Oltre a quanto ammesso nel 2° comma dell'art. 23 precedente in caso di ricorso a Piano di Recupero è ammessa la demolizione con successiva ricostruzione ed accorpamento dei volumi esistenti al fine di conseguire immobili funzionalmente idonei alle destinazioni consentite.

Gli interventi edilizi dovranno garantire un prodotto edilizio di elevata qualità con rigoroso ricorso a tipologie e materiali tradizionali locali. Per quanto concerne la vegetazione arborea esistente si richiede di interferire nella misura minore possibile e qualora ciò avvenga dovranno essere rispettati gli adempimenti previsti all'art.19 della L.R. 4/2009 con conseguente compensazione della superficie boscata trasformata e la mitigazione degli impatti sul paesaggio a carico del destinatario dell'autorizzazione ai sensi degli artt.142 e 146 del D.Lgs 42/2004.

39bis Annucleamento rurale Tetti Quiet:

Per quanto concerne la vegetazione arborea esistente si richiede di interferire nella misura minore possibile e qualora ciò avvenga dovranno essere rispettati gli adempimenti previsti all'art.19 della L.R. 4/2009 con conseguente compensazione della superficie boscata trasformata e la mitigazione degli impatti sul paesaggio a carico del destinatario dell'autorizzazione ai sensi degli artt.142 e 146 del D.Lgs 42/2004.

39ter Annucleamento rurale Tetti Marghé:

All'interno dell'annucleamento rurale di Tetti Marghé, al fine di migliorare le condizioni di accessibilità e transitabilità interna, è consentito, mediante permesso di costruire convenzionato, l'abbattimento degli immobili individuati a catasto al Fg. 2,

mappali 335 e 337 e la ricostruzione della loro volumetria, oltre agli ampliamenti previsti all'art.23,c.2 precedente e quanto ammesso dalle presenti norme, sul Fig. 2, mappale 330 p. al di là dell'attigua strada comunale. Le aree liberate dovranno essere cedute o asservite ad uso pubblico per migliorare le condizioni di cui sopra. Gli interventi edilizi dovranno garantire un prodotto edilizio di elevata qualità con rigoroso ricorso a tipologie e materiali tradizionali locali (vedasi le Linee Guida Regionali di cui alla D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010), nonché prevedere integrazioni con elementi verdi (con specie autoctone) a mitigazione e di zone ad alta permeabilità con superfici scolanti nei limiti dei vincoli idrogeologici. Le nuove previsioni dovranno inoltre prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia, all'uso di fonti energetiche rinnovabili e all'impiego di tecnologie a basse emissioni ed elevata efficienza con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile (D. Lgs. 192/05; L.R. 13/07). Dovranno essere previsti sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche che, qualora tecnicamente possibile, non dovranno essere convogliate nell'impianto fognario. Qualora possibile e per gli utilizzi assentiti, si richiede di impiegare acque prelevate al di fuori del pubblico acquedotto. Si richiede ancora di prevedere misure di protezione della biodiversità mediante l'utilizzo, per l'illuminazione dell'area e degli eventuali percorsi, di tecnologia a led, la limitazione della dispersione di flusso luminoso e la regolazione degli orari di accensione.

40 Disposizioni speciali per attività turistico - ricettive:

Gli impianti ed i locali per attività natatoria e/o motoria, per trattamento e cura della persona, quali centro benessere, beauty farm e simili, realizzati sia mediante nuova costruzione che cambio di destinazione d'uso, a servizio di attività turistico-ricettive, sono considerati volumi tecnici esclusi dal computo della S.U.L. e pertanto dal volume.

La condizione anzidetta è subordinata ai seguenti requisiti:

- a) sia sottoscritta apposita convenzione con il Comune in cui si definisce:
  - tipologia e caratteristiche degli impianti previsti;
  - pertinenzialità degli impianti e locali previsti rispetto all'attività turistico-ricettiva;
  - modalità secondo cui i servizi offerti integrino l'attività turistico-ricettiva;
  - modalità di utilizzo degli impianti, precisando in particolare se riservati o aperti al pubblico;
  - modalità di utilizzo degli impianti a favore dei residenti;
- b) i locali in questione debbono essere realizzati esclusivamente ai piani seminterrati e interrati della costruzione;
- c) deve essere prodotto atto di vincolo di destinazione per la durata di anni 20, il vincolo viene meno in caso di cessazione per cause di forza maggiore dell'attività connessa all'uso in questione.

Alla scadenza del periodo indicato o in caso di cessazione dell'attività i locali possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- in cantina, senza alcuna verifica;
  - in autorimessa, nel rispetto dell'art. 29 delle presenti N. di A.;
  - in altra destinazione ammessa nella relativa zona di intervento, mediante verifica degli indici edificatori propri della zona;
- d) l'intervento e la sua localizzazione devono risultare compatibili con le modalità di accesso e la dotazione infrastrutturale dell'intorno.

La valutazione delle condizioni richieste è effettuata dal responsabile del servizio.

41 Disposizioni speciali per l'edificabilità dell'area servizi 3d2 "piazzale del Sole"

Sull'area a servizi identificata con sigla 3d2 nei pressi della partenza degli impianti di risalita "Sole", è ammessa la realizzazione nel sottosuolo di strutture per il ricovero di veicoli (box e posti auto) ad integrazione dei parcheggi a rotazione previsti sul piazzale, che al termine dei lavori dovrà essere opportunamente sistemato con impianto regolare di alberature con essenze locali al fine di mitigare l'impatto paesaggistico e con elementi di arredo urbano. Sul medesimo piazzale è anche ammessa la realizzazione di strutture per l'insediamento di attività commerciali aventi una superficie utile lorda non superiore a mq. 719. Ad integrazione di tale superficie è consentita la realizzazione aggiuntiva di locali ad uso deposito e magazzino al piano interrato/seminterrato. Gli edifici dovranno garantire un appropriato inserimento nel proprio contesto attraverso l'utilizzo di caratteri ed elementi architettonici tipici della tradizione locale, pur attraverso la rivisitazione in chiave moderna. Gli interventi edilizi dovranno inoltre prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ad all'uso di fonti energetiche rinnovabili con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile (D.L.gs 192/05; L.R. 13/07). Le strutture non potranno superare i 2 piani fuori terra e l'altezza massima di mt. 8,50.

42 Disposizioni speciali per tutelare e valorizzare il tracciato dell'antica Strada Romana

Il P.R.G. riconosce sugli elaborati grafici, mediante apposito segno grafico, il tracciato dell'antica Strada Romana che partendo dall'abitato di Limonetto e percorrendo il Vallone di San Lorenzo, giunge sino al Colle di tenda. Tale percorso viene riconosciuto quale elemento storico oggetto di tutela e valorizzazione. Dovrà pertanto esserne garantita la conservazione attraverso le opportune opere manutentive, nonché la predisposizione di idonea segnaletica e riconoscimento all'interno della rete sentieristica, atta a favorirne la fruibilità turistica.

43 Disposizioni di carattere ambientale paesaggistico

Per le aree 3/R2/A.1, 3/R2/A.2, 5/R2/A.1, **3/TR2/A1** oggetto di variante valgono, quali

norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici, 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 (art.146 del D.Lgs 152/2006 e art.42, c.6 del P.T.A.);
  - 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 al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
  - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
  - la pavimentazione delle 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. 18/12/2012, n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link: [http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche\\_Invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche_Invasive.htm);**
  - si richiede di porre particolare attenzione alla vegetazione autoctona presente cercando di interferire il meno possibile;
  - dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
  - 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;
- **Rifiuti**
    - in merito ai rifiuti urbani ed assimilabili dovrà essere verificata 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 pre-

scrive 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;

- qualora l'attività di edilizia dovesse produrre terre e rocce da scavo queste dovranno essere gestite come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i con riferimento al D.M.161/2012 e dal regolamento di cui al DPR 164 del 13.06.2017 e DPR120del 13.06.2017.
- **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.
- **Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici**
  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi 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 dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
    - 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 pae-

saggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010;

- in base alle dimensioni e caratteristiche dei nuovi fabbricati valutare le possibili interferenze con l'avifauna e porre in atto accorgimenti atti a ridurre le problematiche evidenziate.

Per le aree 3/R2/A.1, 3/R2/A.2, 5/R2/A.1, **3/TR2/A1** si richiede di valutare in sede attuativa la possibilità di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune anche in riferimento alla previsione di applicazione del “contributo straordinario” previsto alla lettera d) ter, c.4, art.16 del D.P.R. 380/01 e s.m..

**Art. 38 - DEROGHE**

- E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.55 n. 1357 e della Circ. P.G.R. 30.12.91 nr. 21/URE.

## **ART. 39 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.**

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

## NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE RESIDENZIALI:

---

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante le righe relative a:

- spazi pubblici previsti;
- densità fondiaria o territoriale prevista;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- nr. Piani fuori terra riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori;
- modalità di intervento C.S. = Concessione Singola  
C.C. = Concessione Convenzionata  
SUE = Strumento Urbanistico Esecutivo;
- rif. Prescrizioni norme di attuazione  
I valori che compaiono nelle restanti righe hanno valore illustrativo delle previsioni di P.R.G.

Ove compare il segno “0” il valore attinente al relativo rigo è stato omesso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell’area interessata.

Ove il valore di volume complessivo esistente è indicato tra parentesi significa che l’area è considerata di trasformazione e che si deve quindi fare riferimento ai valori di progetto per determinare il volume totale realizzabile in zona (il volume esistente è assorbito all’interno del totale).

L’indicazione che compare al margine superiore della tabella (ad es. “ex R4.4”) si riferisce alla sigla che la stessa zona aveva nel P.R.G. vigente al momento della adozione preliminare della presente variante.

- 
- o Zona con prescrizioni geologiche-tecniche specifiche contenute nella “Relazione geologico-tecnica” adottata con d.c. 15 del 03.06.2002, allegata alla variante 2001.
  - oo Zona con prescrizioni geologico-tecniche specifiche contenute nella “Relazione geologico-tecnica integrativa” adottata con d.c. 27 del 26.07.2004, allegata alla variante 2001.

## NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE TURISTICO-RICETTIVE:

---

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione turistico-ricettiva hanno valore vincolante le righe relative a:

- spazi pubblici previsti;
- densità fondiaria o territoriale prevista;
- volume in progetto quando è indicato con il segno “+” o con segno “%”;
- quota a destinazione turistico-ricettiva: è vincolante la percentuale indicata;
- quota a destinazione residenziale: è vincolante la percentuale indicata;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- numero piani fuori terra;
- modalità di intervento    C.S. = Concessione Singola  
  C.C. = Concessione Convenzionata  
  SUE = Strumento Urbanistico Esecutivo;
- rif. prescrizioni norme di attuazione  
  I valori che compaiono nelle restanti righe hanno valore illustrativo delle previsioni di P.R.G.

-----

Ove compare il segno “0” il valore attinente al relativo rigo è stato omissso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell’area interessata.

L’indicazione che compare al margine superiore della tabella (ad es. “ex TR19”) si riferisce alla sigla che la stessa zona aveva nel P.R.G. vigente al momento della adozione preliminare della presente variante.

- 
- o Zona con prescrizioni geologiche-tecniche specifiche contenute nella “Relazione geologico-tecnica” adottata con d.c. 15 del 03.06.2002, allegata alla variante 2001.
  - oo Zona con prescrizioni geologico-tecniche specifiche contenute nella “Relazione geologico-tecnica integrativa” adottata con d.c. 27 del 26.07.2004, allegata alla variante 2001.

## NOTE ALLE TABELLE RELATIVE A ZONE PRODUTTIVE:

---

Nelle tabelle relative alle zone a prevalente destinazione produttiva hanno valore vincolante le righe relative a:

- rapporto di copertura;
  - utilizzazione fondiaria o territoriale in progetto;
  - altezza massima;
  - modalità di intervento;
  - numero piani fuori terra edificio residenziale, riferiti rispettivamente a quelli abitabili ed accessori;
  - rif. prescrizioni norme di attuazione.
- 

Ove compare il segno “0” il valore attinente al relativo rigo è stato omissso in quanto non previsto oppure in quanto trova esplicitazione nel testo normativo dell’area interessata.

---