

**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA di CUNEO**

**COMUNE DI ALTO**

**VARIANTE PARZIALE**

**N° 6 AL P.R.G.C.**

**Art. 17, 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i.**

**PROGETTO PRELIMINARE**

oggetto:

**NORME DI ATTUAZIONE  
(TESTO INTEGRATO)**

committente:

**COMUNE DI ALTO**

Inquadramento territoriale:

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista  
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

**Data**

A.S.L. CN1

aggiornamento cartografia

atti amministrativi

n. delibera

adozione

esecutività

pubblicazione

Luglio 2011

progetto preliminare

controdeduzioni

progetto definitivo

## **COMUNE DI ALTO - P.R.G.C. – NORME DI ATTUAZIONE**

**Testo integrato aggiornato fino alla Variante parziale n. 6 compresa. Le modifiche apportate con la Variante parziale n. 6 sono evidenziate in grassetto.**

### **I N D I C E**

#### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1.1 - Elaborati costitutivi il Progetto
- Art. 1.2 - Applicazione e validità del Piano Regolatore Generale
- Art. 1.3 - Deroghe alle presenti Norme
- Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti

#### **TITOLO II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

- Art. 2.1 - Parametri urbanistici
- Art. 2.2 - Parametri edilizi
- Art. 2.3 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona
- Art. 2.4 - Distanze minime tra fabbricati
- Art. 2.5 - Distanze minime dalle strade
- Art. 2.6 - Particolari disposizioni per opere di urbanizzazione

#### **TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

- Art. 3.1 - Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.
- Art. 3.2 - Definizione dei modi di attuazione
- Art. 3.3 - Definizione dei tipi di intervento
- Art. 3.4 - Interventi di manutenzione ordinaria
- Art. 3.5 - Interventi di manutenzione straordinaria
- Art. 3.6 - Restauro scientifico
- Art. 3.7 - Risanamento conservativo
- Art. 3.8 - Ristrutturazione edilizia
- Art. 3.9 - Ristrutturazione urbanistica
- Art. 3.10 - Nuova edificazione
- Art. 3.11 - Risanamento dei ruderi
- Art. 3.12 - Zone di recupero

#### **TITOLO IV° - AREE PUBBLICHE**

- Art. 4.1 - Modi di attuazione nelle aree pubbliche
- Art. 4.2 - Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale
- Art. 4.3 - Aree della campagna parco
- Art. 4.4 - Aree per attrezzature ed impianti speciali
- Art. 4.5 - Aree destinate alla mobilità e al loro servizio

#### **TITOLO V° - AREE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE E PRODUTTIVA**

- Art. 5.1 - Qualità del patrimonio edilizio
- Art. 5.2 - Aree degli insediamenti rurali di impianto antico
- Art. 5.3 - Modi di attuazione nei nuclei rurali di impianto antico
- Art. 5.4 - Criteri di intervento nei nuclei rurali di impianto antico
- Art. 5.5 - Aree residenziali esterne ai nuclei rurali
- Art. 5.6 - Aree a verde privato
- Art. 5.7 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita

- Art. 5.8 - Aree residenziali di completamento
- Art. 5.9 - Aree residenziali di nuovo impianto
- Art. 5.10 - Aree produttive artigianali e terziarie: destinazioni d'uso
- Art. 5.11 - Aree produttive di nuovo impianto
- Art. 5.12 - Attrezzature ricettive di nuovo impianto nelle aree della campagna-parco

## **TITOLO VI° - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE NORMALI**

- Art. 6.1 - Destinazioni d'uso proprie in area agricola
- Art. 6.2 - Soggetti **che si avvalgono di titolo abilitativo edilizio** in area agricola
- Art. 6.3 - Costruzione di abitazioni agricole (b1)
- Art. 6.4 - Costruzione di fabbricati di servizio (b2.1)
- Art. 6.5 - Costruzione di serre fisse (b2.2)
- Art. 6.6 - Definizione di allevamento aziendale (b3)
- Art. 6.7 - Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti
- Art. 6.8 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo aziendale (b3)
- Art. 6.9 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche (b4.1 e b4.2)
- Art. 6.10 - Costruzione di fabbricati per custodia per impianti produttivi
- Art. 6.11 - Costruzione di vasche e lagoni (b5)
- Art. 6.12 - Documentazione richiesta per gli interventi
- Art. 6.13 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola
- Art. 6.14 - Interventi "una tantum" ammessi in zona agricola normale in deroga alle presenti norme
- Art. 6.15 - Deroghe ammesse in presenza di Piani di Sviluppo Aziendali

## **TITOLO VII° - RISPETTI**

- Art. 7.1 - Rispetto alla viabilità al di fuori delle aree urbane e dei nuclei rurali
- Art. 7.2 - Rispetto cimiteriale
- Art. 7.3 - Rispetto alle opere di presa
- Art. 7.4 - Rispetto agli impianti di depurazione
- Art. 7.5 - Rispetto alle condotte idriche principali o dai collettori principali
- Art. 7.6 - Rispetto ai corsi d'acqua
- Art. 7.7 - Rispetto all'abitato

## **TITOLO VIII° - VINCOLI**

- Art. 8.1 - Vincolo paesaggistico- ambientale – **Zona di Protezione Speciale**
- Art. 8.2 - Vincolo di difesa da rischi incombenti
- Art. 8.3 - Vincolo di difesa morfologica
- Art. 8.4 - Vincolo di difesa forestale
- Art. 8.5 - Vincolo idrogeologico
- Art. 8.6 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio**
- Art. 8.7 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande**

## **APPENDICE**

- A - Viabilità forestale: caratteristiche tecniche, dimensionamento e densità

## **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1.1 - Elaborati costitutivi il Progetto**

1. Il Progetto di P.R.G. del Comune di Alto redatto ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e ai sensi della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive integrazioni e modifiche è costituito dai seguenti elaborati.

- Tav. 1, Zonizzazione aree urbanizzate;
- Tav. 2, Tipi di intervento e modi di attuazione;
- Tav. 3, Zonizzazione territorio libero;
- Tav. 4, Vincoli territoriali;
- Tav. 5, Reti tecnologiche;
- Tav. 6, Assemblaggio degli strumenti urbanistici;
- Norme di attuazione;
- Relazione illustrativa;
- Nuovo dimensionamento di Piano e scheda quantitativa dati urbani;
- Istruttoria delle osservazioni;
- Relazione geologica;
- Relazione geologico-tecnica;
- Carta clivometrica;
- Carta litologica e geomorfologica;
- Carta della vegetazione e degli usi e governi in atto;
- Carta idrologica e della permeabilità;
- Carta del rischio geologico;
- Carta delle potenzialità agronomiche.

### **Art. 1.2 - Applicazione e validità del P.R.G.**

1. In tutto il territorio comunale la disciplina urbanistica è regolata dalle prescrizioni del presente P.R.G. aventi vigore a tempo indeterminato.

2. Dalla data di adozione del presente P.R.G. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77.

3. Le prescrizioni del P.R.G. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari od utenti degli immobili.

### **Art. 1.3 - Deroghe alle presenti Norme**

1. Ai sensi dell'art. 16 della Legge 6/8/1967 n. 765 deroghe alle presenti norme possono essere concesse dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, fatta salva la osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n. 1357.
2. Ogni deroga non compresa tra le sopradette costituisce variante al P.R.G.; per essa si procederà nei modi e termini di legge.

### **Art. 1.4 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti**

1. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G. potranno soltanto subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di manutenzione.
2. Procedure coattive possono essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.

## **TITOLO II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

### **Art. 2.1 - Parametri urbanistici**

1. Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale fanno ricorso ai parametri urbanistici di seguito elencati:

- a) St = Superficie territoriale (**definizione: come da art. 22 del Regolamento Edilizio**)
- b) Sf = Superficie fondiaria (**definizione: come da art. 21 del Regolamento Edilizio**)
- c) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria  
Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
  - a) strade di servizio degli insediamenti;
  - b) strade pedonali;
  - c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
  - d) rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
  - e) pubblica illuminazione;
  - f) nuclei elementari di verde.
- d) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria  
Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
  - a) asili nido;
  - b) scuole materne;
  - c) scuole dell'obbligo;
  - d) attrezzature collettive civiche (centri civili, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
  - e) attrezzature collettive religiose;
  - f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
  - g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.
- e) Superficie per opere di urbanizzazione indotta:
  - a) parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
  - b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
  - c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
  - d) impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale;
  - e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
  - f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e torrenti;
  - g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.
- f) Ut = Indice di utilizzazione territoriale (**definizione: come da art. 26 del Regolamento Edilizio**)
- g) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (**definizione: come da art. 25 del Regolamento Edilizio**)
- h) It = Indice di densità edilizia territoriale (**definizione: come da art. 28 del Regolamento Edilizio**)

- i) If = Indice di densità edilizia fondiaria (**definizione: come da art. 27 del Regolamento Edilizio**)
- l) Sm = Superficie minima di intervento  
Area minima richiesta per gli interventi sia preventivi che diretti.
- m) Rc = Rapporto di copertura (**definizione: come da art. 24 del Regolamento Edilizio**)
- n) Sc = Superficie coperta **della costruzione** (**definizione: come da art. 17 del Regolamento Edilizio**)
- o) VI = Indice di visuale libera  
È il rapporto tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, da altre fronti di edifici, e l'altezza delle fronti stesse.

## **Art. 2.2 - Parametri edilizi**

1. Le norme che disciplinano l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale fanno ricorso ai parametri edilizi di seguito elencati:

- 1) Sul = Superficie utile **lorda della costruzione** (**definizione: come da art. 18 del Regolamento Edilizio**)

**I porticati non costituiscono superficie utile lorda se sono contenuti globalmente entro il 20% della superficie coperta del fabbricato e sono aperti almeno su due lati.**

**Nelle costruzioni gli spazi adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli non costituiscono superficie utile lorda se totalmente interrati, quelli seminterrati o fuori terra se contenuti entro la quantità di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione destinata ad altro uso.**

**Le cantine interrate non costituiscono Sul, quelle seminterrate o fuori terra non costituiscono Sul fino alla quantità di 10 mq. per alloggio; i locali destinati a sgomberi, tavernette, lavanderie e simili sono equiparati alle cantine ai fini del calcolo della Sul e non sono tra di loro cumulabili.**

**Le soffitte ed i locali sottotetto sono considerati non abitabili o agibili ed esclusi dalla Sul quando abbiano l'altezza massima interna inferiore a mt 2,70, pendenza delle falde del tetto non inferiore al 30% e non superiore al 40%, con falda ad unica pendenza e senza taglio con sopraelevazione di parte della stessa falda, aperture, da realizzarsi sul piano di falda o sui muri perimetrali o mediante abbaino, non superiori in totale a mq. 0,40 per falda (da considerarsi cumulabili in una o più aperture), considerando un numero massimo di quattro falde per ogni edificio autonomo, anche se con tetto a capanna. Gli abbaini non possono avere larghezza esterna superiore a m. 1,20. Devono essere assenti gli impianti di riscaldamento, idrico e igienico.**

**La parte eccedente i parametri di riferimento sopra riportati è computata come superficie utile lorda e quindi viene conteggiata ai fini dell'indice di edificabilità e del rapporto di copertura.**

- 2) Sun = Superficie utile netta della costruzione (**definizione: come da art. 19 del Regolamento Edilizio**)
- 3) Sv = Superficie di vendita (**definizione: come da art. 23 del Regolamento Edilizio**)
- 4) Hf = Altezza dei fronti **della costruzione** (**definizione: come da art. 13 del Regolamento Edilizio**)

- 5) **H = Altezza della costruzione (definizione: come da art. 14 del Regolamento Edilizio)**
- 6) **V = Volume della costruzione (definizione: come da art. 20 del Regolamento Edilizio)**
- 7) **Np = Numero dei piani della costruzione (definizione: come da art. 15 del Regolamento Edilizio)**
- 8) **D = Distanza tra le costruzioni; Dc = Distanza della costruzione dal confine; Ds = Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale (definizione: come da art. 16 del Regolamento Edilizio).**

### **Art. 2.3 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona**

- 1. All'esterno delle aree dei nuclei rurali di impianto antico negli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, di ampliamento e di sopraelevazione, la distanza minima dai confini è misurata dalla VI 0,5 con un minimo assoluto di 5,00 ml.
- 2. Tale minimo potrà essere ridotto a ml 0,00 se pre-esiste parete a confine non finestrata o se l'intervento è inserito in strumenti urbanistici esecutivi.
- 3. Nelle aree residenziali di completamento distanze minori, fino ad un minimo di mt 1,50 sono ammesse solo su parcheggi, nuclei elementari di verde e pedonali, per i fabbricati con altezza inferiore a 3,00 ml.
- 4. Per i volumi completamente interrati è ammessa l'edificazione a confine.
- 5. Sono consentite distanze inferiori a quelle indicate nel 1° comma del presente articolo, purchè venga prodotto atto notarile di assenso del proprietario confinante registrato e trascritto, nel rispetto della distanza di cui al successivo art. 2.4 e con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, per i quali l'edificazione a confine è ammessa solo con **titoli abilitativi edilizi** unitari di più fabbricati in unico volume.

### **Art. 2.4 - Distanze minime tra fabbricati**

- 1. All'esterno delle aree dei nuclei rurali di impianto antico, negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ampliamenti e sopraelevazioni, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore alla altezza dell'edificio più alto con un minimo assoluto di ml 10.
- 2. Nelle aree di completamento qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle



distanze minime di ml 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, purché il nuovo edificio non superi i 10 ml in altezza.

3. Nelle aree urbanizzate ed urbanizzande all'esterno dei nuclei rurali di impianto storico, le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

4. Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

#### **Art. 2.5 - Distanze minime dalle strade**

1. Nelle aree urbanizzate ed urbanizzande, all'esterno dei nuclei rurali di impianto storico, negli interventi di nuova costruzione e ricostruzione, si dovrà rispettare una distanza minima dal filo strada:

- di mt 10 dalla strada principale, riducibile a mt 6 in particolari condizioni orografiche, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- di mt 5 dalla restante viabilità pubblica o di uso pubblico.

2. Tali distanze sono da intendersi minime; distanze maggiori sono da rispettare in adeguamento alle restanti disposizioni dettate dal presente P.R.G., e in adeguamento a quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/4/1992 n° 285 e s.m.i.) e dal relativo Regolamento di Esecuzione e Attuazione (D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e s.m.i.).

3. Distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento se già non topograficamente definite, potranno essere prescritte dalla Amministrazione Comunale in sede di rilascio del **titolo abilitativo edilizio**.

4. L'apertura di passi carrabili sulle strade urbane è regolata secondo i disposti di cui all'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada ivi comprese le deroghe contenute nel comma 4° dello stesso articolo che recitano:

Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati

sistemi di apertura automatica dei cancelli o dei portoni che delimitano gli accessi. E' consentito derogare l'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

5. L'apertura di passi carrabili in fregio alla strada provinciale è subordinata all'assenso preventivo dell'Ente proprietario.

#### **Art. 2.6 - Particolari disposizioni per opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 lettere c, e, g, u della L.R. 56/77 possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. ad eccezione della distanza dai confini di proprietà e dalle strade, dei vincoli di tutela ambientale e, per quanto riguarda cospicui volumi fuori terra, del rispetto cimiteriale.

## **TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **Art. 3.1 - Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.**

1. L'attuazione del P.R.G. può avvenire sulla base di programmi pluriennali di attuazione che possono delimitare le aree e le zone incluse o meno in piani particolareggiati e in piani convenzionati di lottizzazione anche in aggiunta a quelle previste nel P.R.G., nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

2. Il contenuto, il procedimento di formazione e di approvazione del P.P.A. sono stabiliti dalla Legge Regionale 56/77.

### **Art. 3.2 - Definizione dei modi di attuazione**

1. Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a **titolo abilitativo edilizio** da parte del **Comune**, secondo le prescrizioni della presente normativa.

2. Il Piano Regolatore Generale definisce le parti di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui il **titolo abilitativo edilizio** è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

3. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente;

- 1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e all'articolo 40 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n° 167 e s.m.i. e all'articolo 41 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 3) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, formati ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865, e dell'art. 40 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 4) i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa, ai sensi della L.R. 56/77 art. 43;
- 5) i piani esecutivi convenzionati obbligatori ai sensi della L.R. 56/77 art. 44;
- 6) i piani di recupero ai sensi della L. 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77;
- 7) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.

4. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico esecutivo, successivamente a questo il Piano si attua per intervento diretto.

### **Art. 3.3 - Definizione dei tipi di intervento**

1. Per tutti gli immobili, a meno delle superfetazioni e degli edifici a demolizione senza ricostruzione, sono ammessi interventi di:

- 1 - manutenzione ordinaria;
- 2 - manutenzione straordinaria.

2. Gli interventi sugli immobili, topograficamente definiti, finalizzati al recupero ed al risanamento delle aree e dei volumi che presentino esigenze conservative e di tutela in ragione del loro valore intrinseco di tipo storico architettonico, ambientale o documentario sono:

- 3 - restauro scientifico;
- 4 - risanamento conservativo;
- 5 - ristrutturazione edilizia.

3. Per i volumi di nessun valore storico-artistico e le aree che necessitano di riqualificazione del tessuto edilizio o nuova organizzazione delle funzioni urbane, sono previsti:

- 6 - ristrutturazione urbanistica;
- 7 - completamento;
- 8 - nuovo impianto.

4. Le restanti aree ed edifici per i quali gli interventi non presentano vincoli conservativi, risulteranno soggette alle normali operazioni di riqualificazione degli standard abitativi con operazioni di rinnovo parziale o totale nel rispetto dei parametri edilizi previsti dalle presenti norme.

5. Successive modifiche ai tipi di intervento possono essere deliberate dal Consiglio Comunale ai sensi, per gli effetti e nei modi dell'art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.

6. Negli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione, sono da rispettare le disposizioni di cui al D.P.R. n° 384 del 27/4/1978 e s.m.i., e le disposizioni dettate in materia dalla L.R. 56/77 e s.m.i. (articoli 32, comma 5, e 91 octies), nonché quelle stabilite dalla Relazione Geologica, dalla Relazione Geologica-tecnica e dal parere del Settore regionale Prevenzione Rischio Geologico, Meteorologico e sismico espresso con prot. N. 2664/GEO del 16.5.1995. Per le nuove costruzioni devono inoltre essere comunque rispettate anche in caso di difformità con quanto stabilito nell'articolo normativo, le disposizioni dell'art. 41 sexies della legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della legge 122/89.

### **Art. 3.4 - Interventi di manutenzione ordinaria**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) pulitura, riparazione, sostituzione parziale o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 2) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte;
- 3) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 4) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 5) riparazione di grondaie e canne fumarie;
- 6) riparazioni e sostituzione di pavimenti interni;
- 7) le opere necessarie a conservare le strutture e le murature non portanti;
- 8) riparazione e sostituzione di infissi interni.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria per gli edifici sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione sono da eseguirsi con le cautele, le prescrizioni ed i limiti contenuti agli artt. 3.6, 3.7 e 3.8.

### **Art. 3.5 - Interventi di manutenzione straordinaria**

1. Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso senza alterare le superfici e i volumi, in particolare:

- 1) il rifacimento totale di intonaci, di manti di copertura, del tetto, di pavimentazioni esterne nel caso in cui le suddette operazioni comportino modifica dei materiali e delle tinte esistenti oppure comportino la utilizzazione di tecnologie diverse da quelle impiegate per le finiture preesistenti;
- 2) la destinazione ex novo di locali ai servizi igienici o tecnologici e l'introduzione di ascensori e montacarichi; tali volumi tecnici sono da ricavarsi all'interno dell'edificio e senza comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso;
- 3) rinnovamento, consolidamento e sostituzione di parti strutturali fino al 30% di muri di tamponamento e solai e strutture del tetto mantenendone posizionamento e caratteri originari.

2. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

3. Gli interventi di manutenzione straordinaria per gli edifici sottoposti a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione sono da eseguirsi con le cautele, le prescrizioni e i limiti contenuti agli artt. 3.6, 3.7, 3.8.

### **Art. 3.6 - Restauro scientifico**

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici, riguardano inoltre gli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089 e Legge 29 giugno 1939 n. 1947, anche se non individuati nelle tavole di progetto di P.R.G.

2. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

3. Il tipo di interventi prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne, limitatamente alle parti degradate;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti limitate di edifici qualora degradate o crollate;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali;
  - murature portanti, sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originale o agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

4. Tutti gli interventi di restauro scientifico dovranno avvenire senza modifiche agli allineamenti e alle altezze preesistenti, a meno delle superfetazioni.

5. Gli edifici sottoposti ad intervento di restauro scientifico sono individuati come beni culturali e ambientali ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

### **Art. 3.7 - Risanamento conservativo**

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo recupero tutto o in parte.

2. Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante il restauro e il ripristino dei fronti: su questi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- b) il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione delle murature portanti sia interne che esterne;
- d) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale, limitatamente alle parti degradate mediante:
  - la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. Tutti gli interventi di risanamento conservativo dovranno avvenire nei limiti della cubatura, degli allineamenti e delle altezze preesistenti.

4. Gli edifici sottoposti ad intervento di risanamento conservativo sono individuati come beni culturali e ambientali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod.

### **Art. 3.8 - Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia 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.

2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3. All'interno del patrimonio edilizio antico, tale intervento è topograficamente definito e si suddivide in ristrutturazione di tipo A e B.

4. Nel caso di unità edilizie che pur non presentando particolari caratteristiche costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio antico, la ristrutturazione edilizia di tipo A prevede:

- a) il restauro ed il ripristino dei fronti originari ed interni, ammettendo modificazioni delle aperture purchè non alterino l'unitarietà dei prospetti;
- b) il recupero degli ambienti interni;
- c) il ripristino e la sostituzione delle parti degradate o crollate, necessarie per il riordino dei collegamenti verticali, dei collegamenti orizzontali e per l'inserimento dei servizi e degli impianti.

5. La ristrutturazione edilizia di tipo B si attua nel caso di particelle edilizie, che non essendo in contrasto con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico esistente, presentano carenze di conservazione, distributive, volumetriche, igieniche o tipologiche che ne inibiscono la funzionalità.

6. La ristrutturazione di tipo B ammette, oltre alle operazioni previste ai comma precedenti:

- il recupero di edifici parzialmente crollati purchè sia documentabile la forma e la tipologia preesistente;
- la ristrutturazione dell'edificio anche con limitati interventi di demolizione e ricostruzione di parti esigue dei muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- modeste sopraelevazioni della linea di gronda e di colmo per un max di cm 60, senza sopravanzare il filo di gronda di edifici a restauro e risanamento conservativo posti in adiacenza.

### **Art. 3.9 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli 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.

### **Art. 3.10 - Nuova edificazione**

1. La nuova edificazione può essere di due tipi:

- di completamento, quella volta a realizzare nuovi volumi su aree libere, ad insufficiente utilizzazione fondiaria, o su aree che necessitano di completo rinnovo dei manufatti esistenti;



- di nuovo impianto, quella volta alla utilizzazione edificatoria di aree inedificate o prive in parte o del tutto di opere di urbanizzazione.

#### **Art. 3.11 - Risanamento dei ruderi**

1. Il P.R.G. individua i ruderi per i quali è previsto il recupero edilizio, nel rispetto della tipologia e dei materiali costruttivi originari, nonché delle volumetrie e delle altezze preesistenti, da documentare con analisi storica, e delle disposizioni dettate dalle presenti Norme di Attuazione.

#### **Art. 3.12 - Zone di recupero**

1. Il P.R.G. individua come zone di recupero, ai fini e per gli effetti della L. 457/78, art. 27, le aree dei nuclei rurali di impianto antico.

## **TITOLO IV° - AREE PUBBLICHE**

### **Art. 4.1 - Modi di attuazione nelle aree pubbliche**

1. Le aree pubbliche o di uso pubblico si dividono in:

- aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale;
- aree per attrezzature ed impianti speciali;
- aree destinate alla mobilità.

2. Aree pubbliche di interesse comunale e generale, possono essere concesse a diritto di superficie a tempo determinato a Cooperative, Enti o privati che si impegnino con apposita convenzione alla realizzazione delle finalità previste nel P.R.G. per dette aree e all'uso pubblico delle opere concesse.

3. L'opportunità di cui al comma precedente è ammessa, nelle aree destinate ai servizi di interesse comunale, fino ad un max di 7 mq/abitante nel rispetto di quanto previsto all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.

### **Art. 4.2 - Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale**

1. Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature per attività collettive nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

2. Esse si suddividono in:

- aree per attrezzature di interesse comune;
- aree per spazi pubblici (svago, gioco, sport, sosta, parco);
- aree per parcheggi pubblici.

3. Nel caso di intervento diretto non potranno essere superati i seguenti limiti:

a) aree per attrezzature di interesse comune:

- $U_f = 0,5 \text{ mq/mq. e}$ , relativamente al fabbricato adiacente a Via Fossa e Via Roma censito a Catasto al foglio 18 mappale 78 è ammessa  $U_f = 2,00 \text{ mq/mq.}$ ;
- Altezza massima  $H = 7,5 \text{ ml}$ ;
- Parcheggi inerenti le costruzioni  $20 \text{ mq}/100 \text{ mq}$  **Sul** per attrezzature religiose;
- Parcheggi inerenti le costruzioni  $30 \text{ mq}/100 \text{ mq}$  **Sul** per attrezzature civili;

b) aree per il gioco e il verde:

- Parcheggi inerenti il servizio  $5 \text{ mq}/100 \text{ mq}$  Sf.

4. Le aree per parcheggi pubblici di estensione superiore a 100 mq dovranno essere convenientemente sistemate a verde alberato nella misura di 10/100 mq.

5. Nelle aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale all'interno dei Nuclei Rurali di Impianto Antico è ammessa la realizzazione di autorimesse – depositi da destinarsi ad attrezzature pubbliche nel rispetto dei limiti relativi a U.f. e altezza massima di cui ai commi precedenti, purché vengano osservate opportune condizioni di inserimento ambientale dettate dalla Commissione Edilizia. Possono essere realizzati, a discrezione del Comune sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico Comunale fino al limite della sede stradale purché non intralcino la sicurezza del traffico, l'effettuazione dello sgombero neve e non si preveda l'apertura di porte-portoni che interferiscano con la sede viaria.

#### **Art. 4.3 - Aree della campagna-parco**

1. Le aree della campagna-parco sono destinate all'allestimento di un sistema di fruizione ambientale connessa alla valorizzazione turistico-ambientale del comune di Alto.

2. In esse si interviene mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso a tutta l'area individuata o a sub-comparti.

3. In sede di P.P. si dovranno prevedere le attrezzature al servizio della fruizione naturalistica e culturale con strutture, quali aree per pic-nic, percorsi pedonali con aree di sosta nei punti panoramici, piccoli manufatti per lo studio e la osservazione delle risorse ambientali presenti, ecc.; le attrezzature dovranno essere adeguatamente inserite nel contesto ambientale utilizzando strutture in legno o altri materiali tipici della tradizione locale.

4. Il P.P. potrà prevedere la realizzazione di piccoli manufatti precari (chioschi, cabine e simili) destinati al ristoro ed ai servizi igienici, di fontane e manufatti ornamentali, e altri da destinare esclusivamente al personale di guardia. Tutte le suddette attrezzature precarie devono essere accuratamente inserite nell'ambiente naturale. È ammessa inoltre la collocazione di attrezzature sportive inedificate e compatibili con la sistemazione a verde; sono ammessi piccoli manufatti al servizio delle attrezzature sportive fino ad un max di 100 mc., purché in precario o in legno. I manufatti e le attrezzature di cui sopra non dovranno comunque essere collocati nelle zone soggette a rischio geologico evidenziate dagli elaborati di P.R.G.C. .

5. Nelle more della formazione del P.P. è ammessa l'ordinaria coltivazione dei fondi; i terreni appartenenti ad aziende agricole partecipano al computo della capacità edificatoria delle stesse, da realizzare in aree esterne alle aree della campagna-parco, nel rispetto dei parametri e delle disposizioni dettate dal presente P.R.G.

**5 bis. Nelle aree agricole della campagna-parco esterne ed interne alla delimitazione del Piano Particolareggiato P.P. 1, è inoltre ammessa, nelle more della formazione del P. P., la costruzione di tettoie per il ricovero del legname e piccoli fabbricati di servizio all'attività agricola, secondo le disposizioni dell'art. 6.4, comma 2°.**

6. Nelle aree della campagna parco (tavola di PRGC n. 3/V3 "Zonizzazione del territorio libero" in scala 1:5.000) è individuata con apposita grafia l'area per la costruzione di una centralina idroelettrica. In assenza del Piano Particolareggiato è ammessa la realizzazione di una centralina idroelettrica e relative opere complementari consistenti in: riutilizzo o nuova realizzazione della condotta forzata dall'opera di presa posta nel Comune di Caprauna, condotta di derivazione per l'allaccio alla vasca di accumulo dell'acquedotto esistente, condotta di restituzione dell'acqua nel torrente Pennavaire, opere di allaccio alla rete elettrica, eventuale opera di captazione a valle della centralina idroelettrica che recapiti la portata d'acqua restituita in una vasca di carico a fini idropotabili. Nel caso in cui la costruzione della centralina dovesse interessare la fascia di rispetto dalla strada provinciale, la realizzazione dell'intervento dovrà essere concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Provinciale.

#### **Art. 4.4 - Aree per attrezzature ed impianti speciali**

1. Le aree per attrezzature ed impianti speciali comprendono quelle strutture quali cimiteri, impianti di depurazione e opere di presa, atte ad assicurare agli insediamenti la erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile di livello variabile da locale a sovracomunale.

2. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- attrezzature cimiteriali: come da Piano dei Cimiteri redatto ai sensi del D.P.R. N° 285/90;
- impianti tecnologici:
  - . U.f. = 0,60 mq/mq;
  - . H max = 5 mt;
- attrezzature generali:
  - . U.f. = 0,60 mq/mq;
  - . H max = 7 mt.

3. Le aree per attrezzature ed impianti speciali dovranno essere dotate di parcheggi di uso pubblico o di pertinenza nel rispetto delle normative vigenti in materia, in relazione al grado di fruizione ipotizzato.

#### **Art. 4.5 - Aree destinate alla mobilità e al loro servizio**

1. Tali aree sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico. Esse indicano l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità; nelle aree esterne alle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei nuclei rurali di impianto antico, il tracciato viario potrà essere oggetto, in sede di progetto esecutivo, di modeste modifiche per fini migliorativi nell'ambito della zona di rispetto, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

2. Nella zona di rispetto alla strada provinciale, fuori dalle aree urbanizzate ed urbanizzande e delle zone soggette a rischio geologico e nel pieno rispetto del nuovo codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione, è ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante, se opportunamente intervallati, ai sensi del 3° comma, art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.; l'intervento è subordinato alla predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, nel rispetto dei seguenti parametri:

- S.f. max = 1.000 mq;
- **Sul** max per strutture di servizio all'impianto = 100 mq;
- H max = 5 mt.

3. Nelle zone di rispetto alla viabilità è ammessa la realizzazione di impianti, attrezzature e infrastrutture ai sensi del 13° comma, art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.

## **TITOLO V° - AREE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE E PRODUTTIVO**

### **Art. 5.1 - Qualità del patrimonio edilizio**

1. Il P.R.G. assume la qualità del patrimonio edilizio come elemento determinante sia per una efficace politica di salvaguardia delle caratteristiche ambientali-antropiche e naturali - che per la formazione dell'immagine turistica del comune.
2. Tutti gli interventi, previsti e ammessi, devono concorrere alla conservazione e riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico.
3. La valutazione della qualità degli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, e di nuova edificazione compete alla Commissione Edilizia.
4. Il P.R.G. individua come fattori con cui valutare la qualità:
  - 1 - la tipologia, nei suoi elementi costruttivi;
  - 2 - i materiali;
  - 3 - i serramenti esterni e gli elementi decorativi;
  - 4 - gli impianti tecnologici e igienico-sanitari;
  - 5 - le funzioni complementari;
  - 6 - l'area di pertinenza;
  - 7 - l'inserimento nel contesto.
5. Il P.R.G. individua le caratteristiche principali per la valutazione della qualità del patrimonio edilizio, compatibili con la tradizione locale, e definisce la documentazione integrativa da presentare a corredo della domanda di intervento.
6. Come tipologie ed elementi costruttivi tipici della tradizione locale il P.R.G. individua:
  - a - composizioni volumetriche semplici, con elementi quali logge e porticati interni alla pianta di copertura, androni passanti nelle cortine edilizie a schiera, ballatoi e terrazze di limitata estensione, volumi di servizio contigui al corpo principale, anche con copertura a falda unica;
  - b - le piante di copertura a due falde con pendenza della falda nella tradizione locale;
  - c - le piante di copertura a falda unica per i volumi di servizio contigui al corpo principale;
  - d - le aperture con sviluppo verticale.
7. Come materiali tipici della tradizione locale, o adattabili alla tradizione locale, il P.R.G. individua:
  - a - le murature in pietra naturale a vista o con intonaco a calce;
  - b - il manto di copertura in pietra naturale e laterizio in tegole colore testa di moro o grigie.

8. Come serramenti ed elementi decorativi tipici della tradizione il P.R.G. individua:
- a - gli infissi a persiana o a scuri pieni in legno con colori naturali;
  - b - le ringhiere in ferro battuto;
  - c - gli elementi decorativi quali cornicioni, fasce marcapiano, loggiati, architravi, riquadratura delle aperture, davanzali, icone e affreschi di natura sacra e profana;
  - d - serramenti in legno;
  - e - portoni in ferro verniciato colore verde o marrone per volumi produttivi o di servizio alla residenza.
9. Eventuali nuovi materiali immessi sul mercato edilizio, quindi non valutati nella stesura della presente normativa, sono ammessi a condizione che:
- presentino caratteristiche formali ed estetiche analoghe a quelle dei materiali tipici della tradizione locale e ammessi dalla presente normativa;
  - la CIE esprime parere favorevole, esplicitando di volta in volta le motivazioni che consentono di riconoscere la condizione di analogia di cui al punto precedente.
10. Tale opportunità è da considerarsi straordinaria e necessita delle dovute cautele e valutazioni, e della presentazione di adeguata documentazione grafica, fotografica e di campioni esemplificativi dei nuovi materiali.
- Tale opportunità non è ammessa negli edifici sottoposti a restauro scientifico e a risanamento conservativo.
11. Il Piano tutela gli elementi decorativi esistenti: negli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio non può essere impoverito l'apparato decorativo esistente, specifiche disposizioni in materia sono dettate agli articoli che normano i tipi di intervento. Negli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio e di nuova edificazione è consigliata la realizzazione di elementi decorativi quali la riquadratura delle aperture, l'architrave, il cornicione, il davanzale. Particolare cura negli elementi decorativi deve essere prestata nella realizzazione di edifici destinati ad attrezzature ricettive alberghiere, in quanto partecipano in modo significativo alla formazione dell'immagine turistica del comune. L'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio **del titolo abilitativo edilizio**, può individuare i casi in cui la realizzazione di elementi decorativi è prescrittiva.
12. Gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari devono rispettare le disposizioni dettate dalla normativa vigente in materia. Gli interventi ammessi per l'adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari nel patrimonio edilizio esistente sono dettate agli articoli che normano i tipi di intervento.
13. Il Piano assume come unità insediativa funzionale quelle unità dotate di locali ad uso cantina, posto auto, ripostiglio, ecc., complementari alla residenza che non potranno essere compromessi da interventi di trasformazione o incorporati a seguito di successivi frazionamenti. Negli interventi di recupero o trasformazione del patrimonio edilizio esistente

e di nuova edificazione va garantita la dotazione minima di un posto auto per unità insediativa - anche esterna all'area di pertinenza se le condizioni morfologiche, organizzative e di accessibilità non lo consentono -, da computarsi nella dotazione di parcheggi privati previsti dal presente P.R.G. e dalla legislazione vigente in materia che per le nuove costruzioni non dovrà in ogni caso risultare inferiore a un metro quadrato per ogni 10 mc di costruzione (da reperirsi nelle costruzioni stesse o nelle proprie aree di pertinenza), ed è consigliata la dotazione di locali ad uso cantina o ripostiglio da ricavare al piano terra o nel sottotetto.

14. La progettazione dell'area di pertinenza costituisce parte integrante del progetto; il progetto dovrà documentare sia le alberature esistenti sia le previsioni relative alla sistemazione definitiva dell'area non edificata (tipo e ubicazione delle essenze, tipo di pavimentazione, tipo di recinzione, ...). Le piante di alto fusto dovranno essere scelte in prevalenza fra quelle a foglia caduca tipiche della zona e quelle preesistenti non potranno essere abbattute se non previo nulla-osta della Amministrazione Comunale. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione, nelle aree esterne ai nuclei rurali di antico impianto, dovrà essere prevista la sistemazione a verde di almeno il 30% dell'area di intervento; l'Amministrazione Comunale, verificata la impossibilità tecnica di tale prescrizione, potrà autorizzare una incidenza comunque non inferiore al 50% di quanto previsto come minimo.

15. Negli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, e di nuova edificazione dovrà essere garantito un corretto inserimento nel contesto, da valutare in merito a:

- unitarietà del tessuto edilizio;
- salvaguardia di elementi di pregio - antropici o naturali - posti nelle vicinanze;
- salvaguardia dei coni visuale di pregio;
- salubrità, del tessuto edilizio trasformato, per quanto attiene esposizione, insolazione e aerazione;
- coerenza con le tradizioni costruttive locali.

16. Gli edifici che presentano elementi in contrasto con gli elementi assunti dal P.R.G. come tipici della tradizione locale, in sede di intervento di recupero o trasformazione, dovranno essere oggetto di interventi in adeguamento a quanto disposto nel presente articolo.

17. Sono assoggettati al disposto di cui al comma precedente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per le operazioni di sostituzione di elementi in contrasto con le disposizioni dettate dal presente P.R.G. in materia di qualità edilizia.

18. In caso di dimostrata impossibilità, per motivi di carattere strutturale, ad adeguare tutte le parti in contrasto con quanto disposto, la Amministrazione Comunale può prescrivere, per le sole parti di cui si è dimostrata la impossibilità all'adeguamento e previa verifica dell'inserimento ambientale, interventi di mitigazione quali: mascherature a verde (filari di



alberi, siepi, piante rampicanti, ...) delle parti incongrue; finte aperture per ripristinare l'unitarietà del prospetto; realizzazione di una falsa falda; ecc.

19. Le disposizioni, dettate ai commi precedenti, in materia di qualità edilizia sono oggetto di ulteriori specificazioni e integrazioni dettate agli articoli successivi. In sede di rinnovo del Regolamento Edilizio dovranno essere specificate ed integrate le presenti disposizioni in materia di qualità edilizia.

20. In sede di rinnovo del Regolamento Edilizio dovranno essere integrate e specificate le disposizioni dettate ai successivi commi, anche predisponendo moduli tipo per la presentazione della documentazione richiesta.

21. Negli interventi sia di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente che di nuova edificazione la domanda dovrà essere corredata dalla seguente documentazione integrativa:

- schemi e schizzi di inquadramento dell'edificio, o area, nel contesto circostante per quanto attiene altezze, allineamenti, profili e coperture dei volumi esistenti, e profilo altimetrico del terreno;
- documentazione fotografica dell'edificio (prospetti, elementi costruttivi e apparato decorativo), o area, oggetto di intervento e degli edifici o aree inedificate circostanti;
- relazione descrittiva dell'intervento per quanto attiene volumetria, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo, infissi e destinazione d'uso dei locali, organizzazione dell'area di pertinenza, e inserimento nel contesto.

## **Art. 5.2 - Aree degli insediamenti rurali di impianto antico**

1. Le aree dei nuclei rurali di impianto antico sono individuate con apposito perimetro, ai sensi del 1° comma, art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.

2. In tali aree tutti gli interventi devono concorrere al recupero ambientale e sociale dei siti.

3. Il P.R.G. individua le aree del nucleo di impianto antico di Alto da sottoporre ad un progetto di riqualificazione (S.U.E. di iniziativa pubblica) delle aree e dei volumi, prevedendo:

- interventi di pavimentazione e arredo urbano delle aree;
- interventi di ristrutturazione e di riuso degli edifici destinati ad uso pubblico di recente formazione;
- ipotesi di riuso dei contenitori storici e di ristrutturazione delle aree di pertinenza.

4. Nelle aree dei nuclei rurali di impianto antico valgono i tipi di intervento e le destinazioni d'uso, precisati in cartografia in scala 1:1.000 o meglio specificati nelle presenti normative.

5. In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) volumi a destinazione d'uso residenziale esistente o prevista:
  - residenza agricola e attività agricole di allevamento e deposito esistenti;
  - residenza extragricola ed attività artigianali, ricettive, ricreative e commerciali per i volumi non più utilizzati per l'attività agricola;
- b) annessi colonici confermati:
  - attività produttive agricole;
  - accessori delle residenze;
  - attività artigianali;
- c) garages interrati.

6. Le destinazioni d'uso ammesse nei nuclei rurali di impianto antico sono sottoposte alle prescrizioni proprie dei tipi di intervento topograficamente definiti.

### **Art. 5.3 - Modi di attuazione nei nuclei rurali di antico impianto**

1. Di norma è previsto l'intervento diretto in applicazione dei tipi di intervento topograficamente definiti.

2. È prescritto lo strumento urbanistico esecutivo in tutti i casi di modifiche planivolumetriche degli edifici, anche se ciò non risulta nella cartografia di P.R.G., fatti salvi gli interventi ammessi di sopraelevazione di 60 cm e gli ampliamenti concessi per gli annessi colonici confermati. Lo strumento urbanistico esecutivo deve intendersi formato ed approvato ai sensi degli articoli 40 e 41 bis della L.R. 56/77 e deve essere esteso ad ambiti significativi al fine di garantire un corretto inserimento ambientale nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali del tessuto edilizio circostante

### **Art. 5.4 - Criteri di intervento nei nuclei rurali di impianto antico**

1. Gli interventi di sopraelevazione ammessi potranno avvenire nei limiti dei seguenti parametri:

- 1 -non sono ammesse sopraelevazioni di edifici che, in direzione NO-NE-N, fronteggiano fabbricati a distanza inferiore a ml 3 anche se con interposta strada pubblica;
- 2 -le sopraelevazioni non potranno superare gli edifici a restauro e a risanamento conservativo posti in adiacenza.

2. Gli interventi di ampliamento ammessi potranno avvenire nei limiti dei seguenti parametri:
  - 1 - non devono portare le distanze tra pareti finestrate a valori inferiori a 10 ml;
  - 2 - non devono portare le distanze dai confini a valori inferiori a ml 1,5 riducibili sino a 0,00, fatti salvi i diritti di terzi;
  - 3 - non prospettare su vie e spazi pubblici.
3. Nelle aree dei nuclei rurali di impianto antico non sono ammesse strutture in prefabbricato.
4. Per gli edifici residenziali e no, sottoposti ad intervento di ristrutturazione di tipo B, qualora si mostrino in pessime condizioni o siano causa di degrado igienico o funzionale del nucleo, può essere ammessa o prescritta, previa perizia asseverata dall'autorità giudiziaria, la demolizione e ricostruzione in sito.
5. Negli edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia di tipo B è ammessa, se topograficamente prevista dal presente P.R.G., la sopraelevazione di mt 2,80 della linea di gronda e di colmo.
6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere ammesse, con ristrutturazione edilizia di tipo B, operazioni di recupero, del volume esistente, con aumento di SU nel rispetto della tipologia originaria e del tipo di intervento previsto dal presente P.R.G., a condizione che non comportino ampliamenti dei fabbricati stessi.
7. Negli interventi su fabbricati sottoposti a ristrutturazione edilizia di tipo B sono ammessi modesti ampliamenti, fino ad un max del 20% e fino ad un ampliamento max di 30 mq non prospicienti su vie e spazi pubblici, per adeguamenti tecnologici o igienico sanitari, nel rispetto delle caratteristiche originarie del fabbricato e nel rispetto delle restanti disposizioni dettate dal presente P.R.G. Nell'area contrassegnata in cartografia con la lettera "G" la previsione di garages interrati deve intendersi subordinata ad una progettazione unitaria che consenta di ridurre ai minimi termini l'impatto ambientale, escludendo a tal fine sensibili variazioni all'attuale giacitura dei terreni e riducendo al minimo indispensabile il quantitativo di accessi diretti prospicienti sulla viabilità pubblica. Le eventuali modeste opere murarie a vista dovranno configurarsi, sia per dimensioni che materiali, come muri di sostegno per terrazzamenti di tipo tradizionale e s'intendono comunque richiamate le condizioni attuative di cui al successivo art. 5.6 relative al posizionamento e ai materiali costruttivi.
8. Le aree libere di pertinenza delle unità insediative e gli spazi inediti a orto non potranno subire riduzioni quantitative e deperimenti qualitativi: vanno perciò contenuti processi di impermeabilizzazione che non dipendano da progetti di arredo urbano e impediscono costruzioni in precario di ricoveri e capannoni.
9. Uso dei materiali ed elementi costruttivi:

- Le murature esterne, anche in caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere realizzate in pietra naturale a vista oppure intonacate.
- L'intonaco dovrà essere realizzato mediante malta di calce addizionata con terra rossa; sono vietati rivestimenti con malta di cemento a vista; è inoltre vietato qualsiasi rivestimento con tinte sintetiche graffiate a sbalzo.
- Le aperture dovranno avere sviluppo verticale; aperture con sviluppo orizzontale sono ammesse per le vetrine al piano terra e per le aperture tecniche non prospicienti la pubblica via.
- I dispositivi di oscuramento dovranno essere a persiane o a scuri pieni in legno con colori naturali o colore verde o marrone; è vietato l'uso di serrande avvolgibili e di alluminio anodizzato.
- I portoni di accesso a volumi produttivi o locali di servizi alla residenza, dovranno essere in ferro verniciato colore verde o marrone; sono vietati i portoncini in lamiera.
- Il manto di copertura degli edifici potrà essere realizzato in pietra naturale, in laterizio o in tegole cementizie color testa di moro o grigie; sono esclusi manti di copertura in lamiera, a meno dei manufatti secondari e fabbricati di servizio, quali tettoie, legnaie, ricoveri attrezzi, pensiline, ecc., per i quali sono ammessi manti di copertura in lamiera preverniciata del tipo e colore deciso dal Comune; non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture e non potranno comunque essere modificati gli orientamenti delle falde dei corpi principali.
- La pianta di copertura dovrà essere a due falde; sono ammesse piante di copertura a falda unica nei volumi di servizio contigui al corpo principale con un max di 30 mq di pianta di copertura; piante di copertura a quattro falde e a padiglione sono ammesse solo negli edifici storicamente con tale pianta di copertura.
- La formazione di nuovi terrazzi aggettanti sulla pubblica via potrà essere concessa, nei soli fabbricati sottoposti a ristrutturazione edilizia di tipo B, a discrezione del **Comune** sentito il parere della commissione edilizia, in casi che presentino sviluppi non superiori di tre volte la larghezza della porta di accesso e profondità non superiori al 70% della larghezza della porta di accesso e comunque non oltre 1/5 della larghezza della pubblica via.
- Dovranno essere salvaguardati e ripristinati i ballatoi esistenti, mantenendo inalterato l'aggetto e le caratteristiche formali.
- Negli interventi edilizi non potranno comunque essere soppressi o modificati gli androni passanti, pubblici o privati.
- Nel caso di recupero residenziale del piano sottotetto, già adibito a fienile, è fatto divieto di tamponamento delle aperture esistenti che potranno essere chiuse con vetrate e infissi in legno; eventuali opere murarie dovranno essere realizzate con un arretramento minimo di 1,00 ml.
- Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici inseriti in cortine omogenee è richiesto l'inserimento ambientale dell'intervento in relazione alla situazione dei volumi contermini.

10. La dotazione minima di un posto macchina per unità abitativa, quando esiste, non potrà essere diminuita a seguito degli interventi ammessi; in caso di interventi di ristrutturazione e

ampliamento, tale dotazione dovrà essere prioritariamente ricercata nei volumi esistenti, sempre che questi risultino accessibili ai veicoli.

11. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria: 10 mq/75 mc di volume ampliato; la cessione potrà essere ammessa, a giudizio della Amministrazione Comunale, anche su aree esterne al lotto di pertinenza, previste a servizi nel P.R.G., ovvero in tutto o in parte monetizzata.

12. Negli interventi di recupero del patrimonio abitativo storico - ovvero di edifici residenziali (civili e rurali) iscritti come tali al catasto in data antecedente al 1950 - nelle aree dei nuclei rurali di impianto antico, sono ammesse altezze interne utili dei locali ad uso residenziale inferiori a quanto stabilito dalla normativa vigente, in base a quanto stabilito all'art. 43 L. 5/8/1978 n° 457, con un minimo assoluto di altezza interna utile di 2,10 ml; tale opportunità non è ammessa negli interventi di demolizione e ricostruzione.

13. Prescrizione puntuale n. 3 (PP3): Al fine di migliorare la viabilità comunale l'annesso colonico indicato in cartografia con la sigla "PP3" può essere demolito parzialmente o totalmente; il volume demolito potrà essere riutilizzato per ampliare il fabbricato residenziale a cui è collegato; l'intervento è realizzabile mediante permesso di costruire diretto.

#### **Art. 5.5 - Aree residenziali esterne ai nuclei rurali**

1. Le aree residenziali esterne ai nuclei rurali comprendono:

- aree a verde privato;
- aree residenziali a capacità insediativa esaurita;
- aree residenziali di completamento;
- aree residenziali di nuovo impianto.

2. In esse sono previste le funzioni residenziali e quelle con esse compatibili del settore terziario-**commerciale** e artigianale, purchè non nocive nè moleste e nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.

3. Le destinazioni compatibili potranno incidere sulla superficie utile complessiva per tutto il piano terra negli edifici con più di un piano f.t., viceversa per un max del 30%; tali rapporti potranno essere maggiori per uffici pubblici o per strutture ricettive ricreative.

4. In tali aree, gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, e di nuova edificazione, sono ammessi, oltre agli elementi e materiali individuati come tipici nella tradizione locale:

- lievi modifiche alle composizioni volumetriche tipiche nella tradizione locale purchè vengano opportunamente realizzate condizioni di inserimento ambientale (materiali e apparato decorativo nella tradizione locale);
- coperture piane, non inerbite, nei volumi di servizio contigui al corpo principale, se destinate alla formazione di terrazze e con un max di 30 mq di pianta di copertura;
- piante di copertura a falda unica nei volumi di servizio contigui al corpo principale con un max di 30 mq di pianta di copertura;
- manto di copertura in tegole canadesi color testa di moro o grigie; sono ammessi manti di copertura in lamiera preverniciata del tipo e colore deciso dal Comune unicamente per i manufatti secondari e fabbricati di servizio, quali tettoie, legnaie, ricoveri attrezzi, pensiline, ecc.;
- murature esterne rivestite con intonaci non a calce o con mattoni a vista purché in composizioni volumetriche e con apparato decorativo nella tradizione locale.

5. In tutti gli interventi sono vietati l'uso di serrande avvolgibili e di infissi esterni in alluminio anodizzato, portoni in lamiera, strutture in prefabbricato, piante di copertura a padiglione, corpi tecnici al di sopra delle coperture e aperture con sviluppo orizzontale ad eccezione di vetrine al piano terra e di aperture tecniche non prospicienti la pubblica via.

#### **Art. 5.6 - Aree a verde privato**

1. Le aree a verde privato di norma dovranno essere sistemate a verde ornamentale o produttivo, anche con la eliminazione di elementi deturpanti e debbono in ogni caso essere considerate a tutti gli effetti inedificabili fatte salve le seguenti possibilità operative evidenziate in cartografia con specifico contrassegno o descritte con specifiche prescrizioni.

2. Il P.R.G. individua le aree a verde privato prospicienti la pubblica via nelle quali è ammessa la realizzazione di garages alle condizioni e nei limiti previsti ai commi successivi.

3. L'intervento è ammesso se i garages sono di servizio ad alloggi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e a condizione che gli alloggi, sempre alla data di adozione del presente P.R.G., fossero sprovvisti di locali ad uso garages o fossero palesemente sottodotati: l'intervento è ammesso fino ad un max di 15 mq (superficie utile netta) per alloggio al lordo delle superfici a destinazione d'uso analoga esistenti; cambi di destinazione d'uso di locali destinati a garages o a usi analoghi, successivi alla data di adozione del presente P.R.G., sono da computare nel calcolo dei 15 mq massimi previsti.

4. La costruzione di garages nelle aree a verde privato appositamente evidenziate in cartografia, è ammessa a condizione che sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione degli stessi nei volumi esistenti.

5. La realizzazione di garages è ammessa esclusivamente nei versanti posti a monte della pubblica via in cui la pendenza del versante sia tale da consentire soluzioni interrato o seminterrate nel versante stesso, a condizione che:

- siano posti ad una distanza di mt 5 dal ciglio della pubblica via; tale distanza può essere ridotta a discrezione del Comune, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficio Tecnico Comunale, fino al limite della sede stradale quando le condizioni dei luoghi non consentano la dotazione dell'area di sosta, purché tale deroga non intralci la sicurezza del traffico, l'effettuazione dello sgombero neve e non preveda l'apertura di porte che interferiscano con la sede viaria. Per quanto riguarda la strada provinciale il disposto è applicabile solo con l'assenso preventivo dell'Ente proprietario.
- siano opportunamente realizzate opere di inserimento ambientale quali il riporto del terreno sulla copertura e il suo inerbimento, infissi in legno o in ferro verniciato di colore verde o marrone, uso di materiali tipici della tradizione locale.

6. Non è ammesso cemento armato a vista.

7. Non è ammessa la realizzazione di garages nelle aree a verde privato, ancorché a monte della pubblica via, in cui la morfologia dei luoghi necessita di rimodellamenti del terreno stesso al fine di realizzare strutture interrato o seminterrate nel versante.

8. All'interno dell'ambito di ricostruzione, individuato in cartografia con la sigla "AR", è ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi edilizi esistenti per intervento diretto e alle seguenti condizioni:

- la ricostruzione deve essere contenuta entro il perimetro dell'ambito e rispettare l'allargamento della viabilità comunale indicato sulla cartografia;
- è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza e suoi accessori per un massimo di mq. 200 di superficie utile **lorda**;
- la ricostruzione deve avvenire nei limiti del volume preesistente;
- è ammesso l'accorpamento dei volumi presenti nell'ambito;
- altezza massima del fabbricato: ml. 7 o quella esistente se superiore;
- distanze minime dai confini di proprietà: ml. 3 se il fabbricato è ricostruito all'interno del perimetro del nucleo rurale e ml. 5 se ricostruito all'esterno di esso;
- distanza minima tra pareti finestrate: ml. 10 o quella esistente se inferiore;
- parcheggi privati: 1 mq/10 mc. con un min. di 15 mq. x unità abitativa;
- cessione gratuita al Comune del sedime interessato dall'allargamento della viabilità;
- l'intervento dovrà rispettare le modalità costruttive fissate dalla relazione geologico-tecnica e quelle prescritte al paragrafo "Uso dei materiali ed elementi costruttivi" dell'art. 5.4 (Criteri di intervento nei nuclei rurali di impianto antico).

9. Nelle aree a verde privato, interne ed esterne ai nuclei rurali, è consentita l'esecuzione di piccole strutture quali: ricovero attrezzi e arredi da giardino, legnaie, tettoie, dehors, pergolati, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere destinati all'utilizzo delle aree verdi. Per tali attrezzature e ricoveri non è consentita la destinazione a residenza e funzioni

accessorie, quali tavernette, lavanderie, laboratori. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta massima: mq. 20;
- altezza massima: ml. 3;
- distanze dal confine stradale (definito dall'art. 3, D. Lgs 285/92): all'interno del nucleo rurale di impianto antico valgono le distanze della prima alinea del comma 5°, all'esterno di esso valgono le distanze dell'art. 2.5, commi 1° e 2°;
- distanze dai confini e dai fabbricati in proprietà di terzi: valgono le prescrizioni dell'art. 5.4, comma 2°, punti 1 e 2;
- tali interventi potranno essere previsti in soluzione completamente o parzialmente interrata nel versante, oppure fuori terra se costituenti ampliamento unito a fabbricati esistenti ovvero anche con corpo autonomo separato;
- le coperture potranno essere: a falde inclinate, in piano inerbite o pavimentate unicamente per manufatti totalmente interrati nel versante o se costituenti pertinenze fuori terra a lastrico solare di fabbricati residenziali;
- le strutture devono essere realizzate con uso di tipologie e materiali della tradizione locale che garantiscano l'inserimento ambientale dei manufatti; è vietato l'uso di materiali poveri o di recupero, quali lamiera, plastica, compensato, truciolato;
- le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga agli indici di densità edilizia;
- nelle aree dei nuclei rurali di antico impianto alla Commissione Edilizia è demandata la possibilità di imporre scelte progettuali di inserimento ambientale in ordine a localizzazione, dimensioni, modalità costruttive, materiali usati, schermature con siepi, piantumazioni ed altre opere a verde di arredo, al fine di tutelare le aree di particolare valore storico–architettonico ed ambientale.

Le disposizioni del presente comma sono estendibili alle aree costituenti verde privato di pertinenza di fabbricati residenziali, ricettivi, alberghieri, ricreativi individuate sulla cartografia del P.R.G. con le diverse grafie che caratterizzano le aree residenziali e produttive, con esclusione dei parametri relativi alle distanze, per i quali valgono le prescrizioni relative alle aree in cui ricadono.

10. Prescrizione puntuale n. 1 (PP1): Sull'area a verde privato indicata in cartografia con la sigla "PP1" è consentita l'edificazione di garages fuori terra nella misura massima di due posti auto, a servizio di un edificio residenziale posto nelle vicinanze che non può essere dotato di superfici a parcheggio privato. Per le distanze dalla strada comunale valgono le prescrizioni di cui alla prima alinea del comma 5°.

#### **Art. 5.7 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita**

1. Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione e adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale.



2. Sugli edifici a destinazione residenziale esistenti e nelle aree funzionalmente connesse sono ammessi generalmente i seguenti tipi di intervento:

- a) intervento di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia con incremento max di cm 60 della linea di gronda e di colmo;
- b) realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici e igienico- sanitari, per un max di 15 mc per edificio;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum del 20% del volume residenziale preesistente, di edifici a tipologia monofamiliare isolata sino ad un max di 700 mc totali a fine intervento, dell'If di 1,5 mc/mq e con altezza max di ml 7,0 o quella esistente se superiore;
- d) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum di edifici con incremento del 20% della volumetria residenziale esistente purchè:
  - non venga superato l'indice fondiario **If** di 1,5 mc/mq e l'altezza max di 7,0 ml o quella esistente se superiore;
  - in caso di demolizione e ricostruzione si attuino le previsioni di arretramento stabilite topograficamente dal P.R.G. o definite in sede di rilascio **del titolo abilitativo edilizio**;
- e) variazione di destinazione d'uso a residenza per gli annessi colonici esistenti alla data di adozione delle presenti norme con cubatura superiore ai 300 mc, purchè venga garantita la dotazione di un posto macchina per unità abitativa;
- f) allacciamento ai pubblici servizi;
- g) sistemazione del suolo, comprese le recinzioni;
- h) esecuzione di autorimesse e cantine fino al raggiungimento della quota di mq 15 (superficie utile netta) per unità di alloggio al lordo delle SU accessorie analoghe esistenti.

3. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti c) e d), si intendono non cumulabili reciprocamente.

4. La cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria, pari a 10 mq/75 mc di volume ampliato, potrà essere ammessa, a giudizio della Amministrazione Comunale, anche su aree esterne al lotto di pertinenza, previste a servizi nel P.R.G., dando priorità alle aree a servizio contigue al lotto stesso, ovvero in tutto od in parte monetizzata.

5. Nella realizzazione di garages isolati devono essere rispettate le disposizioni dettate in materia di inserimento ambientale all'art. 5.6.

6. Prescrizione puntuale n. 2 (PP2): Sui due fabbricati esistenti inseriti nell'area residenziale a capacità insediativa esaurita indicata in cartografia con la sigla "PP2", costituenti una sola proprietà, è consentita l'applicazione delle seguenti ulteriori norme:

- l'altezza max ammessa è di 10,50 ml;

- gli ampliamenti e sopraelevazioni una tantum di edifici con incremento del 20% della volumetria residenziale esistente, di cui al precedente 2° comma, punto d), consentiti su entrambi i fabbricati, possono eventualmente essere cumulati in tutto od in parte su uno solo di questi;
- nella modalità di calcolo dell'incremento volumetrico, dal computo della "superficie utile residenziale", di cui all'articolo 2.2 (**nel testo vigente prima della Variante parziale n. 6**), comma 1°, punto 1), possono essere escluse le superfici elencate alla lettera b) (cantine, garages, centrali termiche, elettriche, di condizionamento) anche se aventi altezza interna superiore a m 2,50 e quelle elencate alla lettera c) (soffitte) anche se non rispettano le misure previste di altezza max interna, pendenza delle falde e dimensioni delle luci.

#### **Art. 5.8 - Aree residenziali di completamento**

1. In tali aree il P.R.G. si attua di norma con **titolo abilitativo edilizio diretto**, singolo o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi richiesti dal Programma Pluriennale di Attuazione.

I.f.	Vedi cartografia
H max	Vedi cartografia
Distanze minime da confini, da altri edifici, da strade	Vedi artt. 2.3, 2.4 e 2.5
Parcheggi privati	1 mq/10 mc con un min. di 15 mq x unità abitativa
Cessione di aree per opere di urbanizzazione	10 mq/75 mc

2. La cessione di aree per opere di urbanizzazione, potrà essere ammessa, a giudizio della Amministrazione Comunale, anche su aree esterne al lotto, previste a servizi nel P.R.G., dando priorità alle aree a servizi contigue al lotto stesso.

3. L'altezza massima degli edifici prevista potrà essere ridotta in sede di rilascio **del titolo abilitativo edilizio** quando si riscontri la necessità di un migliore inserimento ambientale dei volumi, in relazione alla morfologia del sito e all'altezza degli edifici circostanti.

4. Nella realizzazione di garages isolati devono essere rispettate le disposizioni dettate in materia di inserimento ambientale all'art. 5.6.

#### **Art. 5.9 - Aree residenziali di nuovo impianto**

1. Comprendono aree inedificate, dove si rende opportuna la composizione morfologica dell'intervento, oltre che necessaria la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale.
2. L'intervento edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi; lo strumento urbanistico dovrà essere esteso alle intere aree individuate in cartografia.
3. Lo S.U.E. potrà prevedere destinazioni d'uso di tipo ricettivo-alberghiero per un max del 20% della S.U. prevista, nel rispetto delle disposizioni dettate, in materia di qualità edilizia e di aree di cessione per parcheggi, all'art. 5.11 per le attrezzature ricettive di nuovo impianto.
4. Nella formazione di strumenti urbanistici sono da rispettare i seguenti indici:
  - I.t. = 0,58 mc/mq corrispondenti ad un massimo di mc. 1500 complessivi nel comparto A;  
= 0,4 mc/mq nel comparto B;
  - aree di cessione per viabilità, come da progetto attuativo;
  - aree di cessione per parcheggi di uso pubblico = 4 mq/75 mc, con un minimo di un posto macchina per unità abitativa deve in ogni caso essere garantito il rispetto degli standard di cui all'art. 21, 1° c., p.to 1) della L.R. 56/77;
  - altre aree di cessione per opere di urbanizzazione = minimo 10 mq/75 mc;
  - H max = 7,00 ml;
  - n° piani fuori terra = 2;
  - parcheggi privati = 1 mq/10 mc con un minimo 15 mq per unità abitativa.
5. In alternativa alla formazione dello strumento urbanistico esecutivo, il comparto A è attuabile mediante permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49, comma 5°, della L.R. 56/77, nel rispetto dei parametri fissati dal precedente comma. In tal caso è vincolante l'individuazione cartografica della viabilità, parcheggi e altre aree a servizi, della superficie fondiaria suddivisa in tre lotti A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub> e A<sub>3</sub> con volumetria massima di mc. 500 ciascuno, fatta salva la possibile diversa suddivisione della superficie fondiaria tra i singoli lotti. Le aree di cessione per parcheggi ed altre opere di urbanizzazione devono essere cedute nelle quantità stabilite dal precedente comma. Le aree a verde di arredo, poste lungo la strada comunale esistente, in proprietà dei lotti A<sub>1</sub> e A<sub>2</sub> a discrezione del Comune potranno essere monetizzate in sostituzione della cessione. La modifica della suddetta individuazione cartografica è subordinata a strumento urbanistico esecutivo, da attuarsi nel rispetto dei parametri fissati dal precedente comma.
6. L'attuazione del comparto A è subordinata al completamento dell'iter e agli esiti della proposta di riduzione del rispetto cimiteriale nonché a specifiche indagini di carattere geologico che tengano conto anche della relativa vicinanza con un ambito soggetto a rischio di distacco masse rocciose.

7. Contestualmente, ogni strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere con apposito studio, la sistemazione a verde delle aree oggetto dell'intervento edilizio, che ne mitighi l'impatto visivo ed assicuri un miglioramento qualitativo della fruizione.

8. Nella realizzazione di garages isolati devono essere rispettate le disposizioni dettate in materia di inserimento ambientale all'art. 5.6, inoltre nella realizzazione di garages a schiera la eventuale copertura a falde deve avere l'inclinazione della falda parallela al prospetto principale.

#### **Art. 5.10 - Aree produttive artigianali e terziarie: destinazioni d'uso**

1. Ai fini della applicazione della presente normativa le destinazioni d'uso produttive sono le seguenti:

TR: turistico ricettivo-ricreativo-alberghiero;

AC: artigianato produttivo e di servizio;

TC: terziario commerciale;

TRA: turistico ricettivo - albergo rifugio;

TCC: campeggi.

#### **Art. 5.11 - Aree produttive di nuovo impianto**

1. Comprendono aree inedificate, dove si rende opportuna la composizione morfologica dell'intervento, oltre che necessaria la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale.

2. L'intervento è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi alle intere aree individuate in cartografia.

3. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono da rispettare le seguenti prescrizioni:

##### comparto A

- destinazione d'uso = T.R., turistico ricettivo-ricreativo-alberghiero
- Sm = quella delimitata in cartografia
- U.t., di superficie utile alberghiera = 0,4 mq/mq
- S1, parcheggi da asservire ad uso pubblico = 50% di Sul alberghiera
- S2, aree a verde da cedere ad uso pubblico = 20% di S.t.
- parcheggi privati = 1 posto macchina ogni 4 utenti con un minimo di un posto macchina ogni camera
- n° piani fuori terra = max 2
- H max = 8 ml

- superficie impermeabile massima, destinata ad edifici ed attrezzature = 40% di Sm
- il 40% di Sm, al netto delle superfici da cedere od asservire ad uso pubblico, dovrà essere attrezzata a verde
- residenza del titolare = una unità abitativa con **Sul** max di 120 mq purché la **Sul** residenziale non risulti superiore ad 1/3 della **Sul** produttiva.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, con apposito studio:

- la sistemazione a verde dell'area oggetto dell'intervento, che ne mitighi l'inserimento nel contesto ed assicuri un miglioramento qualitativo della fruizione, il 70% dell'area a verde dovrà, se non lo è già, essere convenientemente rimboschito con essenze tipiche locali;
- le caratteristiche planovolumetriche e formali dell'intervento, che ne mitighi l'inserimento nel tessuto edilizio e che ne minimizzi l'impatto percettivo, in particolare per quanto attiene la salvaguardia del cono visuale tra castello e tessuto edilizio storico nonché per la scelta dei materiali e degli elementi costruttivi che dovranno attenersi a quanto stabilito in proposito al precedente art. 5.4.

#### comparto C

- destinazioni d'uso = T.R., turistico ricettivo-ricreativo-alberghiero;
- Sm = quella delimitata in cartografia;
- U.t. = 0,2 mq/mq;
- S1, parcheggi da asservire ad uso pubblico = 50% di **Sul** alberghiera;
- S2, aree a verde da cedere ad uso pubblico = 20% della superficie territoriale;
- parcheggi privati = 1 posto macchina ogni 4 utenti con un minimo di un posto macchina ogni camera;
- n° piani fuori terra = max 2;
- H max = 8 ml;
- superficie impermeabile max, destinata ad edifici ed attrezzature = 30% di Sm;
- area da attrezzare a verde, al netto delle aree a verde da cedere ad uso pubblico = 40% di Sm;
- residenza del titolare = una unità abitativa con **Sul** max di 120 mq purché la **Sul** residenziale non risulti superiore ad 1/3 della **Sul** alberghiera.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere con apposito studio:

- la sistemazione a verde dell'area oggetto dell'intervento, che ne mitighi l'inserimento nel contesto ed assicuri un miglioramento qualitativo della fruizione, il 70% dell'area a verde dovrà, se non lo è già, essere convenientemente rimboschito con essenze tipiche locali;
- le caratteristiche planovolumetriche e formali dell'intervento, che ne minimizzi l'impatto percettivo.

#### comparto D

- destinazione d'uso: AC, artigianato produttivo e di servizio; TC, terziario commerciale;
- U.t. = 0,3 mq/mq di superficie utile produttiva più 120 mq di **Sul** residenziale per l'abitazione del titolare o del custode per unità produttiva purché non risulti superiore ad 1/2 della **Sul** produttiva;
- S1, parcheggi da cedere o asservire ad uso pubblico = 10% di S.t.;

- S2, aree a verde da cedere ad uso pubblico = 15% di S.t.;
- cessione di aree per la viabilità = come da strumento urbanistico esecutivo;
- parcheggi privati = 10% di S.f. per le attività artigianali e 100% della **Sul** produttiva per il terziario commerciale e le officine di riparazione di automezzi;
- n° piani fuori terra = max 2;
- H max = 6,00 ml, 9,00 ml per la sola parte residenziale se l'abitazione è sovrapposta al laboratorio;
- S.f. delle singole unità produttive = minimo 1.000 mq, massimo 2.000 mq.
- Rapporto massimo di copertura pari complessivamente al 40% della superficie fondiaria.

Attività di deposito e magazzino sono ammesse esclusivamente come complementari alla funzione prevalente, per un massimo pari al 30% di **Sul** produttiva.

Non sono ammesse attività inquinanti o a rischio di incidente ambientale; le attività insediabili dovranno rispettare le disposizioni di cui al D.P.C.M. 1/3/1991, ed in particolare le disposizioni dettate per la classe IV "aree di intensa attività umana" che prevedono limiti di 65 Leq dB diurno e di 55 Leq dB notturno.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere, con apposito studio, la organizzazione a verde dell'area oggetto di intervento e le caratteristiche formali degli edifici, che ne mitighi l'inserimento nel contesto individuando nel contempo un unico nuovo accesso sulla strada provinciale.

4. Nelle aree per attrezzature ricettivo-ricreativo-alberghiere sono ammesse, oltre agli elementi e materiali individuati come tipici nella tradizione locale:

- modeste modifiche alle composizioni volumetriche della tradizione locale purchè con materiali e apparato decorativo nella tradizione locale e sia verificato l'inserimento ambientale del manufatto;
- manto di copertura in tegole canadesi color testa di moro o grigie; sono ammessi manti di copertura in lamiera preverniciata del tipo e colore deciso dal Comune unicamente per i manufatti secondari e fabbricati di servizio, quali tettoie, legnaie, ricoveri attrezzi, pensiline, ecc.;
- murature esterne con intonaci non a calce.

5. Nelle aree per attrezzature ricettivo-ricreativo-alberghiere sono vietati manti di copertura in lamiera (fatto salvo quanto ammesso al comma precedente), serrande avvolgibili e infissi esterni in alluminio anodizzato, portoni in lamiera, aperture con sviluppo orizzontale ad eccezione di aperture tecniche non prospicienti la pubblica via, abbaini e corpi tecnici al di sopra delle coperture, strutture in prefabbricato e coperture piane e a padiglione.

6. Nelle aree per attività produttive (artigianato e terziario commerciale) sono ammesse, oltre agli elementi e materiali individuati come tipici nella tradizione locale:

- piante di copertura a padiglione purchè con la eventuale abitazione contigua al laboratorio e con pianta di copertura unitaria;
- coperture piane per un max del 60% della superficie coperta, purchè con abitazione sovrapposta al laboratorio (e con pianta di copertura a due o quattro falde) e previa

realizzazione di una falsa falda, con altezza minima di 80 cm, di cinta alla copertura piana;

- la realizzazione di pensiline a sbalzo, di modeste dimensioni con profondità max di mt 2 e non prospicienti la pubblica via, e porticati esterni alla pianta di copertura, previa verifica di inserimento ambientale;
- manto di copertura in tegole canadesi color testa di moro o grigie; sono ammessi manti di copertura in lamiera preverniciata del tipo e colore deciso dal Comune unicamente per i manufatti secondari e fabbricati di servizio, quali tettoie, legnaie, ricoveri attrezzi, pensiline, ecc.;
- murature esterne rivestite con intonaci non a calce, in mattoni a vista o con rivestimento a cappotto con colori nella tradizione locale;
- strutture portanti in cemento armato a vista per un max del 15% della superficie di ogni prospetto.

7. Nelle aree per attività produttive sono vietati portoni in lamiera, serrande avvolgibili e infissi esterni in alluminio anodizzato, aperture con sviluppo orizzontale ad eccezione di aperture tecniche non prospicienti la pubblica via e di vetrine poste al piano terra, abbaini e corpi tecnici al di sopra delle coperture, manti di copertura in lamiera, strutture in prefabbricato e piante di copertura a shed o similari.

#### **Art. 5.12 - Attrezzature ricettive di nuovo impianto nelle aree della campagna parco**

1. Nelle aree della campagna-parco, all'interno dell'ambito perimetrato nella cartografia di P.R.G. e contrassegnato con la sigla "P.P. n° 1", è ammessa la realizzazione di una struttura turistico ricettiva - albergo rifugio (T.R.A.) e di una struttura ricettiva all'aperto - campeggio (T.T.C.).

2. Tale opportunità è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, nei limiti e alle condizioni di cui ai commi successivi.

3. Lo strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica, oltre alle elaborazioni previste da leggi o disposizioni vigenti in materia, dovrà:

- a - sviluppare adeguate analisi geologiche, vegetazionali, infrastrutturali, ambientali e storiche dell'intero comparto alla scala 1:2.000, in approfondimento delle analisi prodotte per il P.R.G.; tali analisi dovranno definire le condizioni di rischio e di vulnerabilità, individuare gli ambienti e gli elementi di valore storico, paesaggistico e ambientale, individuare i vincoli ed i rispetti operanti in forza di disposizioni dettate dal presente P.R.G. o in adeguamento a leggi o disposizioni vigenti; tali analisi saranno di riferimento per la individuazione delle aree di intervento;
- b - individuare le aree per l'insediamento delle strutture ricettive;

- c - determinare le caratteristiche dell'intervento, in adeguamento a quanto disposto in materia di tipologie, elementi costruttivi, materiali, apparato decorativo ed infissi, all'art. 5.1;
- d - presentare una specifica relazione, corredata da foto, schemi e disegni, sull'inserimento ambientale dei manufatti;
- e - prevedere l'organizzazione a verde delle aree di pertinenza, dei parcheggi e delle strade di collegamento con la viabilità pubblica;
- f - prevedere l'organizzazione della fruizione ambientale leggera (sentieristica, segnaletica, percorsi ciclabili, ecc.).

4. La realizzazione delle strutture turistico-ricettive è ammessa:

- in aree prive di rischi geologici;
- in aree esterne a zone di vincolo o di rispetto previste dal presente P.R.G. o operanti in base a leggi o disposizioni nazionali o regionali, ad esclusione del vincolo idrogeologico;
- in aree già servite da viabilità veicolare pubblica o ad una distanza max di mt 50.

5. La struttura turistico ricettiva (T.R.A.) ad albergo-rifugio è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- almeno 1/4 della **Sul** dovrà essere tipologicamente e funzionalmente organizzata a rifugio;
- Sf max = 1.500 mq;
- Volume = minimo 800 mc e massimo 1.450 mc, al lordo dei locali accessori;
- R.c. = max 50% di SF;
- VL = 0,5;
- H max = 8 mt;
- S1, parcheggi da asservire ad uso pubblico = 50% della **Sul** alberghiera;
- S2, aree da asservire a verde pubblico = 1 mq ogni 3 mq di Sf;
- parcheggi privati = 1 posti macchina ogni 4 utenti;
- superficie impermeabile massima, al lordo di edifici ed attrezzature = 40% di Sf;
- superficie da organizzare a verde privato = minimo 40% di Sf.

6. La struttura turistico ricettiva all'aperto (T.T.C.) - campeggio, è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni:

- Sm = 5.000 mq;
- Sf, superficie fondiaria massima destinata alle piazzole per tende e roulottes = 60% di Sm;
- Sc, per servizi interni al campeggio = max 500 mq;
- H max = 4,00 mt;
- le altre caratteristiche tecniche e funzionali, nonchè le procedure per l'autorizzazione all'esercizio dovranno essere rispondenti a quanto previsto dalla L.R. 31/8/1979 n° 54 per le strutture ricettive all'aperto di tipo A.



## TITOLO VI° - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE NORMALI

### Art. 6.1 - Destinazioni d'uso proprie in area agricola

1. Nelle aree agricole sono considerate proprie le seguenti destinazioni d'uso:

- b1 - abitazioni agricole;
- b2 - fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata:
  - b2.1 - costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.) e simili;
  - b2.2 - serre fisse;
- b3 - fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo aziendale:
  - b3.1 - allevamenti bovini;
  - b3.2 - allevamenti suini;
  - b3.3 - allevamenti ovini e caprini;
  - b3.4 - allevamenti avicunicoli;
  - b3.5 - allevamenti equini;
  - b3.6 - allevamenti di capi minori;
- b4 - costruzioni per impianti produttivi ed attrezzature tecniche:
  - b4.1 - costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo);
  - b4.2 - strutture tecniche e tecnologiche non ad esclusivo servizio di una azienda singola o associata (cantine, magazzini frigoriferi, caseifici industriali, rimesse per macchine agricole conto-terzisti, magazzini per derrate alimentari, ecc.);
- b5 - pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica.

2. Per gli interventi di tipo b5 (pozzi e laghi per uso irriguo, ecc.) e di tipo b2.2 (serre fisse) è richiesto **il titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente**; per tutti gli altri interventi **il titolo abilitativo edilizio**, fatto salvo quanto previsto all'art. 9 della legge 10/77, si ritiene oneroso.

3. Negli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione, nelle aree agricole sono ammesse, oltre agli elementi e materiali individuati come tipici nella tradizione locale:

- murature esterne rivestite con intonaci non a calce;
- murature esterne dei volumi non residenziali in mattone a vista;

- piante di copertura a falda unica nei volumi di servizio contigui al corpo principale con pianta di copertura max di 30 mq, e nei volumi di servizio isolati con pianta di copertura max di 16 mq;
- manto di copertura in tegole canadesi colore testa di moro o grigie; sono ammessi manti di copertura in lamiera preverniciata del tipo e colore deciso dal Comune unicamente per i manufatti secondari e fabbricati di servizio, quali tettoie, legnaie, ricoveri attrezzi, pensiline, ecc.;

4. Negli edifici di tipo b4.1 e b4.2 è ammessa la realizzazione degli elementi costruttivi e l'uso dei materiali, consentiti all'art. 5.12 nei volumi destinati ad attività produttive artigianali o terziario commerciali.

5. Nelle aree agricole sono comunque vietati portoni in lamiera, serrande avvolgibili e infissi esterni in alluminio anodizzato, aperture con sviluppo orizzontale ad eccezione di aperture tecniche non prospicienti la pubblica via, abbaini e corpi tecnici al di sopra delle coperture, manti di copertura in lamiera e strutture in prefabbricato.

#### **Art. 6.2 - Soggetti che si avvalgono di titolo abilitativo edilizio in area agricola**

1. Tali soggetti sono così definiti:

- S1) 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;
- S2) Proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli S1 e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- S3) 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 e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25, L.R. 56/77, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

2. Per quanto non espressamente previsto nel presente e nei successivi articoli, valgono i disposti della L.R. 56/77.

#### **Art. 6.3 - Costruzione di abitazioni agricole (b1)**

1. Per i soggetti di tipo S1 e S2 di cui all'art. 6.2, negli interventi riguardanti nuove abitazioni agricole, o ampliamenti eccedenti quelli previsti "una tantum" sono richiesti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- la superficie minima di intervento ( $S_m$ ), nell'ipotesi di ammettere lavoro part-time nelle zone montane, non dovrà essere inferiore a:

- a) Ha 3 per aree a seminativi (S);
- b) Ha 6 per aree a prati di valle (PV) e prati di monte (PM);
- c) Ha 12 per prati pascoli (PP), pascoli medi (PAM), pascoli alti (PAA) e aree a coltura non classificate nell'uso potenziale del suolo, aree boscate.

2. Aziende che comprendono terreni di categorie diverse devono avere una superficie totale che garantisca una azienda di 3 Ha a seminativo equivalente a:

1 Ha di (S) = 2 Ha di (PV) e (PM);

1 Ha di (S) = 4 Ha di (PP), (PAM), (PAA) e altri;

- cubatura min. = 300 mc aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola in rapporto di 30 mc per ogni ettaro equivalente;
- altezza max = ml 7,00.

3. Per la verifica di  $S_m$  e degli indici si dovrà fare riferimento alla Carta delle potenzialità agronomiche.

4. Non potranno comunque essere superate le densità previste all'art. 25 L.R. 56/77.

5. I terreni che formano la superficie minima di intervento devono essere goduti in proprietà, quelli eccedenti la  $S_m$  devono essere goduti in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

#### **Art. 6.4 - Costruzione di fabbricati di servizio (b2.1)**

1. Per interventi riguardanti fabbricati di servizio alla azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- $S_m$  = Superficie minima aziendale = 5.000 mq;
- **Sul** = 15 mq aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di 50 mq per ogni ettaro di superficie a seminativo equivalente, eccedente la  $S_m$ ;
- h max = 6 ml.

**2. In zona agricola è inoltre ammessa la costruzione di tettoie per il ricovero del legname e piccoli fabbricati di servizio all'attività agricola, in materiali tradizionali (legno, pietra, muratura intonacata) e con copertura a falde inclinate da realizzarsi con i materiali previsti dalle presenti norme, di dimensioni non eccedenti i mq. 40 di superficie coperta, altezza massima non superiore a m. 2,50 alla linea di gronda e m. 3,50 al colmo, misurata all'estradosso; se l'altezza libera interna (intesa come altezza media nei casi di copertura inclinata) è pari o superiore all'altezza minima dei locali abitabili dovrà essere garantito il non utilizzo a fini abitativi, mediante vincolo della**

**destinazione d'uso. Tali manufatti possono essere realizzati in appezzamenti coltivati anche da soggetti non imprenditori agricoli professionali; qualora la superficie coltivata sia costituita da più mappali contigui, l'insieme di questi costituisce un singolo appezzamento e quindi è ammessa una sola costruzione.**

#### **Art. 6.5 - Costruzione di serre fisse (b2.2)**

1. Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre fisse sono prescritti:
  - VI = 0,5 (altezza misurata nel punto più alto della serra).
2. La superficie coperta non potrà superare il 75% dell'area destinata a serra.
3. Dovranno essere previste le opere necessarie per lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.

#### **Art. 6.6 - Definizione di allevamento aziendale (b3)**

1. Sono considerati allevamenti aziendali quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi le 20 U.B.A., viceversa quelli per i quali almeno il 35% delle unità foraggiere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possa essere prodotta in azienda su terreni in proprietà, in affitto o altro titolo legale di godimento (<sup>1</sup>).
2. Sono considerati allevamenti di tipo industriale quelli che superano i valori di cui al precedente comma e conseguentemente non se ne prevede l'ammissibilità.
3. La verifica dei valori di cui ai precedenti commi dovrà essere prodotta in sede di presentazione del Programma Aziendale di Sviluppo.
4. Qualora sia prevista la costruzione o l'ampliamento di insediamenti zootecnici aziendali per più di 200 capi di bestiame adulto (U.B.A.) si dovrà dimostrare, oltre a quanto definito nei precedenti commi, l'idoneità del terreno interessato allo spandimento con la indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne strattifiche e delle possibili influenze sulla falda: tale studio dovrà essere eseguito da un tecnico abilitato a norma di legge.

<sup>1</sup>) In termini di unità foraggiere equivalenti (U.F.E.), con il termine U.F.E. si tiene conto della possibilità-necessità di sostituire il foraggio prodotto in azienda con altro rispondente ai fabbisogni alimentari della specie allevata.

## **Art. 6.7 - Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in capi adulti**

1. La conversione in capi adulti (Unità Bestiame Adulto) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3.500 unità foraggiere (U.F.) di 1.650 Kcal.

2. Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

Vacche 1,00;

Vitelli scolastrati 0,10;

Vitelli (fino a 6 mesi) 0,25

Vitelli (6-12 mesi) 0,35;

V. con più di 1 anno:

- macello 0,70;

- allevamento 0,60;

V. con più di 2 anni:

- macello 0,90;

- allevamento 0,75;

Tori e torelli 0,700;

Verri 0,400;

Scrofe 0,500;

Lattonzoli 0,027;

Magroni 0,200;

Suini da ingrasso 0,300;

Ovini 0,100;

Caprini 0,100;

Equini 0,750;

Polli da carne 0,007;

Galline ovaiole 0,017;

Altri volatili e conigli 0,030.

3. I valori sopraindicati sono modificabili con semplice deliberazione di Consiglio Comunale su indicazione della Commissione Agricola di zona o del Piano Agricolo Zonale senza che questo costituisca variante al P.R.G.

## **Art. 6.8 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo aziendale (b3)**

1. Tenuto conto della produttività attuale, della produttività potenziale e verificato il grado di autoapprovvigionamento alimentare (Art. 6.6), il carico animale minimo per ettaro (U.B.A./Ha) è così disaggregato (Carta delle potenzialità agronomiche):

- Pascoli alti (PAA) = 0,3 U.B.A./Ha;
- Pascoli medi (PAM) = 0,4 U.B.A./Ha;
- Prati pascoli (PP) = 0,7 U.B.A./Ha;
- Prati di montagna (PM) = 1,3 U.B.A./Ha;
- Prati di valle (PV) = 1,6 U.B.A./Ha;
- Seminativi (S) = 3,4 U.B.A./Ha.

2. Per la conversione U.B.A. n° capi vedi precedente Art. 6.7.

3. I ricoveri per alpeggi sono comunque consentiti a prescindere dai parametri di dimensionamento di cui ai successivi articoli.

4. Gli allevamenti devono rispettare una distanza minima di 20 ml dalla residenza del titolare e di 50 mt da altre residenze, gli ampliamenti di allevamenti esistenti posti a distanze inferiori dovranno svilupparsi sul lato opposto a quello della residenza.

5. Nei centri aziendali posti ad una distanza inferiore di 150 ml dalle aree urbanizzate e urbanizzande del centro capoluogo, gli allevamenti devono essere realizzati e ampliati sul lato opposto al centro.

6. Gli allevamenti suinicoli devono rispettare, inoltre, una distanza minima di 150 ml dalle residenze esterne al centro aziendale e di 300 ml dalle aree urbanizzate ed urbanizzande del centro capoluogo.

7. Gli allevamenti sono disciplinati dai seguenti parametri:

a) Allevamenti bovini (b3.1)

Per gli allevamenti con carico di U.B.A. (unità bestiame adulto) non superiore a 10 è esclusivamente richiesta una superficie minima di 1 Ha di S.A.U. equivalente.

Strutture di ricovero e di stabulazione:

a) allevamenti da latte:

- mq 6/U.B.A. per stabulazione fissa alla catena coda a coda con unica corsia;
- mq 11/U.B.A. per stabulazione fissa alla catena testa a testa o libere a cuccetta;
- mq 15/U.B.A. per stabulazione libera a lettiera;

b) allevamenti da carne:

- mq 3/U.B.A. per stabulazione fissa alla catena coda a coda con unica corsia;
- mq 4,5/U.B.A. per stabulazione fissa alla catena testa a testa o libere su grigliato;
- mq 8/U.B.A. per stabulazione libera a lettiera permanente.

Le strutture di ricovero e di stabulazione sono comprensive di corsie di foraggiamento e di servizio mentre sono esclusi gli spazi accessori (fienile, depositi, ecc.) di cui al precedente art. 6.4.

b) Allevamenti suini (b3.2)

Per gli allevamenti suini valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico massimi.

Dimensionamento:

- a) allevamenti a ciclo chiuso:
  - mq 6 di **Sul** x U.B.A.;
- b) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli:
  - mq 7 di **Sul** x U.B.A.;
- c) allevamenti con solo ingrasso:
  - mq 5,5 di **Sul** x U.B.A.

c) Allevamenti ovini caprini (b3.3)

Parametri edilizi-urbanistici massimi:

- **Sul** = 2 mq x capo adulto = 20 mq x U.B.A.;
- Superficie utile (**Sul**) comprensiva di ricovero, stabulazione e alimentazione;
- per fienili, depositi, ecc. vale quanto detto al precedente Art. 6.4;

d) Allevamenti avicunicoli (b3.4)

Parametri edilizi-urbanistici massimi per allevamenti avicoli a terra e cunicoli in batteria:

- **Sul** = 0,25 mq x capo = 8,50 mq x U.B.A. per anatre e oche;
- **Sul** = 0,05 mq x capo = 1,80 mq x U.B.A. per conigli in batteria;
- **Sul** = 0,20 mq x capo = 28 mq x U.B.A. per polli da carne;
- **Sul** = 0,25 mq x capo = 15 mq x U.B.A. per avicolo a terra;
- **Sul** = 0,15 mq x capo = 9 mq x U.B.A. per avicolo in batteria.

Superficie utile (**Sul**) comprensiva dei soli locali di ricovero.

e) Allevamenti equini (b3.5)

Vale quanto detto al precedente punto a) "allevamenti bovini" (b.3.1) ad esclusione della **Sul**, che viene limitata ad un massimo di mq 10 per U.B.A.

f) Allevamenti di capi minori (b3.6)

Per gli allevamenti di zootecnia minore di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico massimo:

- **Sm** = superficie minima aziendale = mq 10.000;
- **Sul** = mq 100 per ettaro di superficie agricola utilizzata;

## **Art. 6.9 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche (b4.1 e b4.2)**

1. Per interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- lotto minimo = 1.500 mq;
- **Uf** = 0,4 mq/mq.

2. Distanza minima dai confini e da edifici residenziali - vedi articoli 2.3 e 2.4.

#### **Art. 6.10 - Costruzione di fabbricati di custodia per impianti produttivi**

1. Per interventi riguardanti impianti produttivi e attrezzature tecniche di cui ai punti b.4.1 e b.4.2 del precedente art. 6.1, è ammessa la edificazione contestuale di fabbricati di custodia, per un max di mc 300, a condizione che si tratti di impianti interaziendali per i quali le mansioni di custodia non possono essere svolte dal proprietario-conduttore del fondo, e a condizione che la **Sul** abitativa non superi 1/4 della **Sul** produttiva realizzata.

#### **Art. 6.11 - Costruzione di vasche e lagoni (b5)**

1. Esse devono essere idoneamente impermeabilizzate e distare da abitazioni esistenti almeno 100 ml.

2. Il rilascio del **titolo abilitativo edilizio** è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dalle autorità sanitarie comunali sentita la Unità Sanitaria Locale.

#### **Art. 6.12 - Documentazione richiesta per gli interventi**

1. Nelle zone produttive agricole gli interventi di ampliamento o di nuovo impianto sono sottoposti a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal **richiedente il titolo abilitativo edilizio** mediante un Programma di conduzione aziendale, contenente:

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui all'articolo "soggetti **che si avvalgono di titolo abilitativo edilizio**";
- documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per i singoli mappali;
- estratto della cartografia del P.R.G. con la perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto della azienda e relative suscettività agronomiche, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale e infrastrutturale prevista con il riparto degli indici edilizi utilizzati;
- planimetrie e destinazione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;



- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale nonché degli occupati già residenti sui fondi.

### **Art. 6.13 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola**

1. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.
2. Per gli interventi classificati di tipo b1 (abitazioni agricole), di tipo b2 (fabbricati direttamente funzionali alle esigenze della azienda agricola) e di tipo b3 (fabbricati per allevamenti zootecnici di tipo aziendale) gli indici di utilizzazione fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie; fanno eccezione gli indici relativi ai singoli interventi di tipo b3 (allevamenti aziendali) i quali non sono reciprocamente cumulabili.
3. Per gli interventi classificati di tipo b4, gli indici di utilizzazione fondiaria non sono nè cumulabili reciprocamente né con gli altri interventi ammissibili in area agricola.
4. Gli indici di densità fondiaria residenziale si intendono riferiti alle colture in atto e di progetto documentate in sede di Programma Aziendale di Sviluppo. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio **del titolo abilitativo edilizio**, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore.
5. Le classi di colture in atto e di progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui all'art. 25 ex L.R. 56/77, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69, L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso.
6. Per la residenza, per gli allevamenti e per gli edifici per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e impianti tecnologici e gli edifici di tipo b2.1 è necessario trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari il vincolo di inedificabilità su tutti i terreni utilizzati ai fini edificatori.
7. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.
8. Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di

adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi.

**Art. 6.14 - Interventi "una tantum" ammessi in zona agricola normale in deroga alle presenti norme**

1. Sono ammessi i seguenti interventi "una tantum":

- 1) per le aziende di almeno 1 Ha in proprietà, costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti non superiori a 10 U.B.A. o ampliamento degli esistenti non superiore al 50%;
- 2) nuova costruzione o ampliamento di fabbricati di servizio sino a 50 mq di superficie utile **lorda** ottenibile al lordo dell'esistente, per aziende di almeno 1 Ha in proprietà (non è richiesto il P.C.A.);
- 3) ampliamento del 50% della superficie residenziale e accessoria esistente per un max di 500 mc ottenibili a fine intervento entro i limiti degli indici di cui all'art. 25 L.R. 56/77;
- 4) variazione di destinazione d'uso a residenza extragricola o conferma della destinazione residenziale extragricola nei casi previsti all'art. 25, L.R. 56/77 e nei casi topograficamente definiti nella cartografia di progetto del P.R.G.  
Gli interventi ammessi per gli edifici di cui al comma precedente saranno quelli previsti per le aree a capacità insediativa su un lotto max di 800 mq. Gli annessi colonici potranno essere mantenuti ed utilizzati per funzioni accessorie alla residenza.  
Nei casi di variazione di destinazione d'uso l'accatastamento al N.C.E.U. non può riguardare superfici fondiari superiori a 800 mq; eventuali recinzioni potranno interessare sup. max di 2.000 mq;
- 5) rilocalizzazione con ampliamento "una tantum" del 50% della **Sul**, di edifici produttivi agricoli di tipo b.3 di cui al precedente art. 6.1 che ricadono nelle aree dei nuclei rurali esistenti appartenenti ad aziende attive alla data di adozione delle presenti norme. In questi casi potranno essere rilocalizzati con gli stessi criteri anche gli edifici di tipo b1 e b2.1 appartenenti alla stessa azienda, purchè si dimostri, in sede di Programma di Conduzione Aziendale che ciò è indispensabile per la organizzazione produttiva, ed entro i limiti degli indici dell'art. 25 L.R. 56/77;
- 6) manutenzione, restauro, risanamento conservativo, senza variazione di destinazione d'uso (non è richiesto il P.C.A.).

2. Per quanto attiene alla distanza dai confini e dalle strade vale quanto previsto agli artt. 2.5 e 7.1 delle presenti N.d.A., fatte salve le disposizioni dettate dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/4/1992 n° 285 e s.m.i.) e dal relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione (D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e s.m.i.).

#### **Art. 6.15 - Deroghe ammesse in presenza di Piani di Sviluppo Aziendali**

1. In presenza di Piani di Sviluppo Aziendali redatti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 22.2.1977 n. 15 ed approvati ai sensi dell'art. 23 della medesima L.R., possono essere derogate le superfici minime di intervento e gli indici di densità e di utilizzazione fondiaria previsti dalle presenti norme, purchè nel rispetto degli indici di densità e di utilizzazione stabiliti al 12° comma art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod.

## **TITOLO VII° - RISPETTI**

### **Art. 7.1 - Rispetto alla viabilità al di fuori delle aree urbane e dei nuclei rurali**

1. Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree e quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti.

2. In tale fascia di rispetto sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio residenziale esistente. L'eventuale ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto alle infrastrutture da salvaguardare, con atto di rinuncia del **richiedente il titolo abilitativo edilizio** all'incremento di valore dell'intero manufatto in caso di esproprio.

3. In tale fascia di rispetto sono realizzabili in precario impianti di servizio per la distribuzione di carburante, ai sensi e nei modi definiti all'art. 4.5 delle presenti N.d.A.

4. Le recinzioni delimitanti aree private dovranno essere poste in allineamento con il limite della zona di rispetto stradale, ovvero a titolo precario possono essere arretrate di mt 3,00 rispetto al ciglio della strada esistente o di progetto, mentre gli ingressi carrabili devono avere un invito minimo di 3,00 mt di profondità.

5. **I titoli abilitativi edilizi** che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali possono essere rilasciati soltanto se sia stata ottenuta preventivamente la autorizzazione alla apertura dei nuovi accessi, da parte dell'ente interessato.

6. In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbane e dei nuclei rurali, fatte salve eventuali maggiori distanze indicate sugli elaborati grafici di P.R.G., si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti, ai sensi e con i criteri degli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68, del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/4/1992 n° 285 e s.m.i.) e del relativo Regolamento di Esecuzione e Attuazione (D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e s.m.i.):

- mt 30 per le strade provinciali;
- mt 20 per le strade comunali;
- mt 10 per le strade vicinali di interesse locale.

### **Art. 7.2 - Rispetto cimiteriale**

1. La zona di rispetto cimiteriale si estende per una profondità di mt 150 dalla struttura stessa, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2. Il presente P.R.G. propone una riduzione della stessa ad una profondità di mt 100, così come individuato nella cartografia di piano, riduzione da approvare nei modi e con le procedure previste dalle leggi vigenti in materia.
3. Nelle more dell'approvazione si applica la zona di rispetto di profondità di mt 150.
4. A riduzione approvata si applica la profondità prevista dal documento di autorizzazione.
5. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti, fatte salve le opere inerenti i servizi cimiteriali.

### **Art. 7.3 - Rispetto alle opere di presa**

1. Il rispetto a pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici agisce, salvo distanze maggiori topograficamente definite, per fasce diverse a seconda del grado di permeabilità individuato nella Carta idrogeologica e della permeabilità, secondo la seguente casistica:
  - a) le sorgenti situate su terreni che presentano porosità fissurale o per dissoluzione, aventi valori compresi tra  $K=10^{-4}$ - $10^{-5}$  cm/sec., necessitano di fasce di rispetto limitate di circa 30 ml: la valutazione corretta della zona fratturata consentirà di programmare misure di salvaguardia da parte di qualsiasi fonte inquinante;
  - b) le sorgenti situate in terreni con porosità fissurate o per dissoluzione di  $10^{-2}$ - $10^{-3}$  cm/sec. necessitano di fasce di rispetto molto ampie, circa 100 ml;
  - c) le sorgenti situate su terreni aventi porosità interstiziale  $K 10^{-5}$  cm/sec. necessitano di fasce di rispetto di 20 ml;
  - d) le sorgenti situate su terreni aventi porosità interstiziale di  $K=10^{-2}$ - $10^{-3}$  cm/sec. e  $K=10^{-2}$ - $10^{-4}$  cm/sec. la fascia di rispetto agisce fino a 50 ml;
  - e) le sorgenti situate su terreni aventi  $K=10^{-1}$ -10 cm/sec. necessitano di una fascia di rispetto coincidente con l'estensione del tipo litologico che presenta tale permeabilità.
2. In tali aree non sarà ammessa alcuna nuova edificazione.
3. Per una fascia di mt 200 dal punto di captazione delle acque destinate ad uso umano, valgono le disposizioni di cui al D.P.R. 24/5/1988 n° 236.

### **Art. 7.4 - Rispetto agli impianti di depurazione**

1. Gli impianti pubblici di depurazione determinano una fascia di rispetto di ml 100; in tali aree è inibita l'edificazione di nuovi volumi.

2. Riduzioni alla fascia di rispetto, per impianti esistenti coperti, sono ammesse se autorizzate dalle autorità competenti, ai sensi della Delib. 4/2/1977 del Comitato dei Ministri.

#### **Art. 7.5 - Rispetto alle condotte idriche principali o dai collettori principali**

1. Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di 3 ml dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrano entro le sedi viarie esistenti o previste.

#### **Art. 7.6 - Rispetto ai corsi d'acqua**

1. Il P.R.G. individua i fiumi, i torrenti, nonché i canali di maggiore importanza.

2. Le fasce di rispetto alle zone d'acqua di cui al precedente comma comprendono per intero le aree esondabili e si estendono comunque salvo valori maggiori topograficamente definiti, per una fascia di profondità minima, misurata secondo i criteri esposti all'art. 29 della L.R. 56/77, sulla base della Carta idrogeologica e della permeabilità, pari a:

- ml 7,5 dalla sponda, risultante dal rilievo aggiornato alla data del progetto per i corsi d'acqua del 1° ordine;
- ml 10 dalle sponde, misurate come sopra, dei corsi d'acqua del 2° ordine;
- ml 15 dalle sponde, misurate come sopra, dei corsi d'acqua del 3° ordine e oltre.

3. In tali fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni, e gli interventi ammissibili sull'esistente si limitano alla manutenzione, restauro e risanamento conservativo, previa verifica geologica sui rischi esistenti e potenziali e la loro eventuale rimozione.

#### **Art. 7.7 - Rispetto all'abitato**

1. In tali aree è vietata la nuova edificazione, ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

## **TITOLO VIII° - VINCOLI**

### **Art. 8.1 - Vincolo paesaggistico-ambientale – Zona di Protezione Speciale**

1. Il presente P.R.G. individua le aree di pertinenza paesaggistico- ambientale delle emergenze architettoniche vincolate ai sensi della L. 1497/39 e s.m.i. come aree a vincolo paesaggistico- ambientale e comunque anche in assenza di riscontri cartografici è data piena applicazione alle disposizioni di cui all'art. 1 della Legge 8.8.1985 n. 431

2. In tali aree si dovrà tendere alla conservazione dell'ambiente, fatte salve le opere di presidio idrogeologico e le normali colture agricole.

3. In tali aree sono ammessi i tipi di intervento previsti alla Tav. 2 "Tipi di intervento" del presente P.R.G.

4. È vietata qualsiasi alterazione deturpante dei luoghi, qualsiasi attività che ne impedisca una corretta fruizione o provochi rumori, odori, transiti molesti.

5. Interventi infrastrutturali o edificatori che non rispettino le condizioni di cui al comma precedente dovranno essere contenuti in strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e nelle contestuali varianti al P.R.G. ai sensi dell' art. 17, L.R. 56/1977.

**6. Il P.R.G. individua la perimetrazione della Zona di Protezione Speciale Alto – Caprauna ZPS IT1160061, facente parte della Rete Natura 2000 della Regione Piemonte, in attuazione della Direttiva 79/409/CEE - 2 aprile 1979 concernente la conservazione degli uccelli selvatici.**

**Gli interventi ricadenti nella Zona di Protezione Speciale devono rispettare le misure di conservazione approvate con D.G.R. 7 aprile 2014, n. 54-7409. Gli interventi suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati devono essere sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i. e dell'art. 43 della L.R. 19/09, mediante verifica e approvazione del Settore Pianificazione e Gestione Aree Naturali Protette della Regione Piemonte.**

### **Art. 8.2 - Vincolo di difesa da rischi incombenti**

1. Il P.R.G. individua nella carta dei vincoli territoriali le aree sulle quali insistono rischi incombenti o potenziali, facendo riferimento alle specificazioni contenute nella Carta del Rischio geologico:

- a) nelle situazioni individuate come rischio di versante (RV) e rischio potenziale (RP) e rischio da distacco (RR), non sono ammesse nuove costruzioni;
- b) nelle situazioni individuate come rischio di esondazione (RE) e di valanghe non sono ammesse nuove costruzioni.

2. Nelle aree di cui al comma precedente secondo il parere del Settore regionale Prevenzione Rischio Geologico, Meteorologico e Sismico, espresso con prot. n. 2664/GEO del 16.5.1995, dev'essere escluso ogni intervento edificatorio (impedendo anche l'incremento dei volumi esistenti). Per eventuali operazioni, compatibili con tale parere e con gli elaborati geologici di P.R.G.C., riguardanti infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, sono da rispettare le disposizioni di cui ai commi successivi.

3. Se si tratta del rischio di versante (RV) è necessario eseguire una serie di indagini geognostiche (sondaggi diretti, prove penetrometriche, indagini geofisiche, verifiche di stabilità) volti a definire i rapporti geometrici e le interrelazioni acqua-suolo, dopo di che dovrà essere presentato un progetto completo di sistemazione e la dimostrazione di avere la possibilità tecnico-economica per la realizzazione dello stesso.

4. Solo dopo l'esecuzione dell'intervento di bonifica, eseguito nei termini contenuti nel progetto approvato dall'Amministrazione Comunale, potrà essere rilasciato regolare **titolo abilitativo edilizio**.

5. Se si tratta di aree con rischio RR (caduta di masse rocciose) è necessario procedere allo studio strutturale dell'ammasso roccioso in questione esteso ad un'area sufficientemente grande tanto da garantire la massima sicurezza dell'area di intervento.

6. Tale studio dovrà essere volto alla individuazione dei principali lineamenti strutturali (famiglie di fratture), alla loro rappresentazione stereografica, alla individuazione della dimensione del blocco unitario, alla determinazione della direzione di caduta e infine alla progettazione del più idoneo intervento di sistemazione, si procede poi per **il titolo abilitativo edilizio** come al punto precedente.

7. Nelle aree che presentano rischio geologico potenziale (RP) è necessario predisporre una relazione geologica che contenga elementi sufficienti di valutazione, in merito al grado di edificabilità dell'area stessa, in particolare in presenza di terreni molto acclivi, dovranno essere fornite informazioni sulle caratteristiche meccaniche dei terreni (angolo di attrito, coesione, capacità portante).

8. Le eventuali opere di sostegno dovranno essere eseguite costituendo tra le scarpate ed il muro, un adeguato drenaggio mediante predisposizione di un tubo forato sul fondo e inserimento di materiale drenante (ghiaia) di pezzatura media. Ogni **titolo abilitativo edilizio** dovrà altresì essere rilasciato dietro presentazione di quanto contenuto nel D.M. 14/1/2008.



9. Se si tratta di rischio da valanghe, per intervenire è necessario predisporre opere di difesa paravalanghe non limitate alla sola zona di interferenza, ma finalizzate alla sistemazione definitiva nella zona di distacco di tutto il movimento valanghivo. Solo a queste condizioni potrà essere consentito l'intervento.

10. Per quanto concerne il rischio di esondazione o inondazione RE, per le aree già individuate sarà necessario progettare ed attuare, dietro autorizzazione dell'ufficio competente, le opere di difesa idraulica, idrogeologica o di bonifica, mentre per le aree marginali a quelle già individuate cautelativamente, si ritiene opportuno fare eseguire uno studio morfometrico del bacino situato a monte della zona interessata volto alla determinazione del tempo di corrivazione e dell'ondata di massima piena, in modo da determinare, attraverso una opportuna sezione topografica, la reale fascia di interferenza. A seguito degli studi potrà essere ridotta la fascia salvaguardata fatte salve comunque le prescrizioni e i limiti di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e all'art. 96 del R.D. 523/1904.

### **Art. 8.3 - Vincolo di difesa morfologica**

1. Tale vincolo agisce, ed è topograficamente individuato dalla Carta dei vincoli territoriali:

- a) sugli affioramenti rocciosi e sui detriti di falda non colonizzati;
- b) sui terreni a forte pendenza;
- c) sulle doline;
- d) sui pinnacoli rocciosi;
- e) sulle zone paludose e/o acquitrinose.

2. In essi sono vietate modifiche allo stato dei luoghi.

3. Opere infrastrutturali che si rendessero necessarie dovranno essere opportunamente inserite.

### **Art. 8.4 - Vincolo di difesa forestale**

1. Esso agisce sulla base della Carta dei vincoli territoriali al di fuori delle aree evidenziate nella zonizzazione di P.R.G. in scala 1:1.000.

2. Si suddivide in:

- a) boschi protettivi (B);
- b) rimboschimenti (RB).

3. Gli edifici esistenti non potranno subire ampliamenti.

4. Nelle aree individuate come boschi protettivi e rimboschimenti è consentita unicamente la formazione della viabilità necessaria per le cure del bosco, sottoposta al controllo della pubblica amministrazione, con le cautele contenute nella Relazione Illustrativa di P.R.G., allegata alle presenti N.d.A. all'Appendice A tenendo conto comunque che ogni disposizione ivi contenuta deve intendersi subordinata a quanto stabilito dalla vigente normativa di legge di settore in materia di tale tipo di viabilità.

#### **Art. 8.5 - Vincolo idrogeologico**

1. Il P.R.G. individua le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi e per gli effetti del R.D. 30.12.1938 n° 3267 e s.m.i.

#### **Art. 8.6 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio**

**1. Con deliberazione del Consiglio Comunale il Comune ha provveduto ad approvare i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi del testo coordinato della D.C.R. n° 191-43016 del 20/11/2012.**

**2. Nell'Addensamento Storico Rilevante A.1, per gli esercizi di vicinato e per le singole medie strutture di vendita fino a mq 900 e per i medi centri commerciali fino a mq. 1.500, ai sensi dell'art. 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dall'art. 25 della D.C.R. del 29/10/1999 n° 563-13414 e s.m.i.**

**3. Nelle localizzazioni urbane non addensate L.1, le medie strutture di vendita devono soddisfare il fabbisogno di posti auto previsto dai nuovi Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi del testo coordinato della D.C.R. del 29/10/1999 n° 563-13414 e s.m.i.**

**4. Le prescrizioni contenute nel presente articolo sono da intendersi prevalenti rispetto ad altre analoghe, contenute nelle NTA del PRGC, qualora in contrasto.**

**Art. 8.7 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande**

**1. Con deliberazione del Consiglio Comunale il Comune ha provveduto ad approvare i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio della somministrazione di alimenti e bevande ai sensi della D.G.R. n° 85-13268 del 8/2/2010.**

**2. Ai fini della verifica degli standard urbanistici, devono essere osservati i seguenti parametri:**

**1) Nelle aree comprese nell'Addensamento Storico Rilevante A1: possono essere attivati esercizi di somministrazione (nuovi, ampliamenti, trasferimenti) nel rispetto delle norme stabilite dai Criteri di programmazione della somministrazione, per i quali è ammessa la monetizzazione totale delle aree a servizi nella quantità di cui all'art. 21, 1° comma, 3° capoverso della L.R. 56/77 e s.m.i.**

**2) Nelle aree non comprese nell'addensamento A1: possono essere attivati esercizi di somministrazione (nuovi, ampliamenti, trasferimenti) nel rispetto delle norme stabilite dai Criteri di programmazione della somministrazione, per i quali è richiesto il rispetto degli standard previsti dalla D.G.R. n° 85-13268 del 8/2/2010.**

**3. Le prescrizioni contenute nel presente articolo sono da intendersi prevalenti rispetto ad altre analoghe, contenute nelle NTA del PRGC, qualora in contrasto.**

## APPENDICE A

### VIABILITA' FORESTALE: CARATTERISTICHE TECNICHE, DIMENSIONAMENTO E DENSITA'

Il problema di notevole rilevanza normativa, stante l'importanza del ruolo svolto dalla viabilità in bosco e dai problemi di ordine idrogeologico che questo, se mal realizzato, può innescare, richiederebbe un'analisi ben più dettagliata di quelle svolte e che può trovare il suo logico sviluppo all'interno di un piano di assestamento forestale. Si vuole in questa sede solo suggerire se non altro in via transitoria e servire come riferimento per la condizione delle istruttorie relative alle istanze di apertura di nuovi tracciati.

Che la selvicoltura senza viabilità in bosco sia impensabile è opinione espressa da valenti selvicoltori (M.Mayer, Leibundgut) che sottolineano come la disponibilità di una rete stradale sufficientemente estesa sia la premessa per una razionale selvicoltura. Indipendentemente dall'esbosco e dal trasporto del legno infatti vanno rivolte alle superfici boscate cure manutentorie e di miglioramento, riconversione, ecc. che sono fattibili solo in presenza di una funzionale viabilità d'accesso e di servizio.

Il problema è allora quello di definire la giusta densità di strade per Ha di superficie boscata, di tipo di strade da realizzare e le caratteristiche tecniche che questi tracciati devono avere. Questi ultimi due aspetti "tipologia della strada e caratteristiche tecniche" sono strettamente interdipendenti essendo evidente come, fatte salve alcune esigenze di ordine idrogeologico generale, questi siano direttamente correlate nel tipo e nell'intensità di traffico che debbono sostenere.

Si può individuare in tal senso una rete stradale principale costituita da strade vere e proprie destinate al transito di autocarri e di trattori con rimorchio caratterizzata dal dover essere agibile tutto l'anno e dal sopportare una circolazione che si svolge a bassa velocità con bassa densità giornaliera di traffico e su unica carreggiata e una rete stradale secondaria costituita da piste forestali destinate alla circolazione dei soli trattori a ruote utilizzati per lo strascico del legname che vengono utilizzate solo in concordanza dei tagli e quindi abbandonate.

Le caratteristiche tecniche che tali tracciati stradali devono avere sono così sinteticamente indicate:

Strade	Largh. max mt	Banch. a valle mt	Pend. max	Pend. limite su brevi tratti	Pend. min.	Realizzabile su pendici con pendenze < a	Fondo stradale	Lungh. max ml	Contro- pendenze
Camionabili	3,00	0,50	12%	18%	2/3%	60%	stabilis.	-	accettab.
Trattorabili	2,20/2,50	0,50	15%	18,20%	2/3%	80%	stabiliz	-	accettab.
Piste di esbosco	2,00/2,20	-	10%	30%	2/3%	40%	naturale	1.000	da evit.

Nella progettazione e nella realizzazione dei tracciati si dovrà anche tener conto delle alterazioni di ordine idrogeologico che queste innescano a causa dell'intercettazione del deflusso delle acque superficiali ed ipodermiche che scaturisce dagli scavi prevalendo e realizzando quei presidi che meglio si prestano ad attenuarne gli effetti.

Tra questi si ricorda: l'inerbimento delle scarpate; la realizzazione di cunette trasversali di densità proporzionale alla pendenza del profilo longitudinale; la realizzazione per le camionabili di canalette longitudinali poste al piede delle scarpate di monte con caditoie e

tubi di sottopasso della sede stradale; i drenaggi atti a raccogliere il deflusso ipodermico intercettato dal corpo stradale ed i tombini o le fosse di decantazione in prossimità dei punti di recapito delle acque che devono essere convogliate in compiti naturali saldi.

In funzione del dilavamento della sede stradale sono stati fissati anche i suddetti limiti di pendenza che tengono conto anche della ridotta capacità di infiltrazione delle acque nelle sedi stradali con fondo stabilizzato e, per le piste di esbosco, dal fatto che queste una volta abbandonate debbono spontaneamente rinverdirsi. Per la stessa ragione si dà un limite minimo di pendenza che garantisce il naturale sgrondo delle acque e si sconsiglia, anche per ragioni di funzionalità, la realizzazione di contropendenze.

Per quanto attiene alle modalità esecutive di tali opere è di fondamentale importanza la scelta delle macchine operatrici da utilizzare che possono di fatto contenere od aumentare le alterazioni ecologiche paesaggistiche ed idrogeologiche. Se non sussistono particolari problemi quando si opera su terreni a pendenza trasversale modesta (inferiore al 20-30%) poichè la potenza e quindi la larghezza del mezzo impiegato sia rapportata alla lunghezza dell'opera, quando si opera su terreni rigidi stante il pericolo di danneggiamento del soprassuolo o l'innescare delle suddette alterazioni si deve senz'altro preferire l'impiego dell'escavatore che deve essere prescritto qualora si operi su pendici con pendenza superiore al 60%. L'escavatore specie se opera come macchina isolata fornisce prestazioni in termini quantitativi inferiori a quelle della ruspa, che peraltro può essere impiegata per i compensi longitudinali di materiale e per regolarizzare il fondo stradale, ma per contro: regolarizza le scarpate stradali contemporaneamente all'avanzamento della pista; riesce a realizzare e quindi a formare le scarpate di valle e la sede stradale medesima collocando in ordine di pezzatura il pietrame; contiene gli scavi potendo realizzare la sede stradale per metà in sterro e per metà in riporto (contro i due terzi di sterro realizzati dalla ruspa) riducendo così in modo significativo le scarpate; contiene l'uso di esplosivi e conseguentemente di fori da mina potendo movimentare massi di dimensioni assai maggiori rispetto agli altri mezzi.

Il fabbisogno di viabilità delle superfici boscate è in funzione sia della quantità di lavoro che le stesse assorbono per l'utilizzazione delle loro risorse e per l'esecuzione degli interventi di coltivazione sia dell'intervallo di tempo che intercorre fra un'utilizzazione e quella successiva.

La quantificazione di queste esigenze trova la base tecnica ottimale, come già detto, nel piano di assestamento forestale ed in particolare nell'analisi dei parametri relativi alla fertilità, alla produzione e alla provvigione e nelle indicazioni concernenti le operazioni colturali e le modalità di prelievo della massa utilizzabile. Purtroppo è possibile assumere dei parametri se non in modo vincolato quanto meno indicativo che servano per valutare e tarare i singoli interventi che debbono essere progettati ed autorizzati nell'ottica di dotare in infrastrutture un bacino boschivo e non la singola particella su cui contingentemente si intende intervenire.

Secondo Mayer un bosco è ben servito con 140-170 ml/Ha di piste di esbosco e 30-40 ml/Ha di strade camionabili.

Secondo Hippoliti quando presenta una densità di strade camionabili e trattorabili espressa in ml/Ha pari alla metà della pendenza del terreno espressa in percentuale aumentabile,

tenendo conto dei tronchi che hanno semplice funzione di collegamento e dei tratti ascendenti con sviluppo a tornanti, fino al 50%.

Questa seconda considerazione è stata dedotta applicando la formula del "tempo massimo" che basandosi sulla valutazione che in un'ora una persona percorre 4 Km in terreno peggiorante o 400 m di dislivello considera ben servito un bosco qualora per andare a piedi dalla strada al luogo di lavoro più lontano non si impiega più di un certo tempo.

Stabilendo in 60 minuti il tempo massimo di andata e ritorno pari al 12,5% del tempo lavorativo giornaliero la "fascia di bosco ben servito" sarà di 1.000 m su superficie del 50% e di 500 m su pendenza del 40%.

Questa aumenta con il diminuire della pendenza e ciò trova motivo di validità pratica nel fatto che su zone con pendenza intorno al 40% possono operare trattori che lavorano a strascico lungo piste di arboreo della rete secondaria.

La scelta del tempo massimo di andata e ritorno deve evidentemente tener conto della produzione della superficie boscata andando ad incidere in modo diversificato sui costi di esbosco del legname.

E' comunque possibile applicando i parametri forniti evidenziare in carta le aree boscate ben servite dalla viabilità principale e quelle non servite che rechino una fascia intermedia di aree mediamente servite sulle quali verificare la necessità di realizzazione di nuovi tracciati e la congruità delle richieste avanzate.

Si vuole ancora sottolineare l'attenzione sul problema della viabilità secondaria costituita da piste di servizio per ricordare come queste, che sono evidentemente abbandonate a loro stesse una volta effettuata l'utilizzazione, possono arrecare grave dissesto idrogeologico qualora vengano mal realizzate.

Si sottolinea pertanto l'opportunità di vincolare la loro concessione edificatoria al rispetto integrale dei parametri di ordine tecnico dati in premessa e di stimolare la progettazione di tracciati che servano ampi complessi boscati e non come è dato valere le singole particelle forestali. Il limite di 1.000 m per la lunghezza minima della pista di esbosco, da non considerarsi vincolate, è stato introdotto in quanto al di sopra di tale quantità lo strascico del legname con i trattori può diventare antieconomico rispetto all'esbosco fatto con impianti a fune o gru a cavo che possono evidentemente sostituire le piste. Per tali sistemi di esbosco si danno alcuni parametri di valutazione.

Tipo	Stazione	Linea m	Rendimento mc/giorno	Tipo di esbosco mc/Ha	Tempo di imp. operati x gg.
Pesante	fissa	800-2000	25-40	> 80 0,5-1,0 mc/ml	5 x 5 - 6
Media	fissa	400-800	25-35	40-50	5 x 3 - 4
Leggera	fissa o semovente	fino a 500	15-25-30	20-30	4 x 1,5