

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

---

**COMUNE DI FRABOSA SOTTANA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N. 70-1783 DEL 18/12/2000)

**VARIANTE PARZIALE N. 14**

(ai sensi del 7° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

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

---

<b>PROGETTO PRELIMINARE</b> <b>ADOTTATO CON</b>	<b>D.C. NR.</b>	<b>DEL</b>
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.G.P. NR	DEL
<b>PROGETTO DEFINITIVO</b> <b>APPROVATO CON</b>	<b>D.C. NR.</b>	<b>DEL</b>

**Sindaco:**  
 COMINO Dott. Giovanni

**Segretario Comunale:**  
 TASSONE Dott. Giuseppe

**Responsabile del Procedimento:**  
 TURCO Geom. Mario

---

**PROGETTO**

**Direttore tecnico**  
 Arch. Agostino CARLETTO

**Progettista**  
 Arch. Fabio GALLO

# COMUNE DI FRABOSA SOTTANA

## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PARZIALE N. 14

### NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

NOTA: Le modifiche apportate con la presente variante sono evidenziate:  
con scrittura in **neretto** per le parti aggiunte;  
con fondo grigio per le parti eliminate

# INDICE

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G. ....	pag.	4
“ 2 - Aspetto dell’ambiente .....	“	5
“ 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale .....	“	6
“ 4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) .....	“	8
“ 5 - Utilizzazione del suolo .....	“	9
“ 6 - Concessione ed autorizzazione .....	“	11
“ 7 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni .....	“	13
“ 8 - Interventi edilizi e loro definizioni .....	“	14
“ 9 - Individuazione e classificazione delle aree e degli ambiti normativi ..	“	23
“ 10 - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d’uso .....	“	24
“ 11 - R1 - Aree di interesse storico-artistico-ambientale .....	“	26
“ 12 - R2 - Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale.....	“	29
“ 13 - R3-R4-R5 - Aree a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione, di completamento e di nuovo impianto .....	“	30
“ 14 - Aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria: destinazioni d’uso .....	“	32
“ 15 - P1- Aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento .....	“	33
“ 16 - P2 - Aree per impianti produttivi di nuovo impianto .....	“	34
“ 17 - PE - Aree per attività estrattiva .....	“	35

Art. 18 - E – Aree agricole .....	pag.	36
“ 19 - E1 - Aree agricole di rispetto degli abitati .....	“	41
“ 20 - Comprensorio sciabile .....	“	42
“ 21 - SP - Aree destinate a servizi pubblici .....	“	44
“21bis - G - Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o so- vracomunale .....	“	45
“ 22 - Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture re- lative .....	“	46
“ 23 - Fasce di rispetto. Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto ....	“	49
“ 24 - Edifici ricadenti in zona impropria .....	“	50
“ 25 - Autorimesse private e depositi .....	“	52
“ 26 - Aree di parcheggio privato .....	“	53
“ 27 - Vincoli .....	“	54
“ 28 - Disposizioni particolari per gli interventi di recupero del patrimo- nio edilizio esistente .....	“	60
“ 29 - Aree e norme speciali .....	“	61
“ 30 - Deroghe .....	“	74
Note alle tabelle di zona .....	“	75

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

1 Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- a) tavole dello stato di fatto;
- b) relazione;
- c) norme di attuazione e le allegate tabelle relative ai vari ambiti normativi;
- d) tavole di progetto;
- e) relazione geologico-tecnica.

2 Le determinazioni contenute negli atti di cui alle lettere c), d), e) sono vincolanti e cogenti.

3 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

**Art. 2 - ASPETTO DELL'AMBIENTE.**

- 1 I proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente.
- 2 Per quanto attiene il decoro e la manutenzione delle costruzioni e delle aree private si rimanda a quanto prescritto nell'art. 33 del R.E.

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

- 1 Il Piano si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e mediante gli interventi - soggetti ad autorizzazione o concessione dell'Autorità comunale - definiti nel successivo art. 6.
- 2 Il Piano stesso determina ed indica le parti del territorio in cui il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi o di concessione convenzionata ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
- 3 Il Piano regolatore generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi.
- 4 La dotazione predetta è garantita, nelle aree per insediamenti residenziali:
  - a) per le aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del Piano regolatore;
  - b) per le aree destinate a parcheggio, verde e parco, gioco e sport:
    - b.1) mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G.;
    - b.2) mediante la cessione o l'asservimento gratuiti di aree, da effettuarsi, a norma di legge, nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, nei casi in cui esse sono previste dal Piano regolatore generale.
- 5 Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a S.U.E., nonché per gli interventi soggetti a P. di R. - qualora prevedano la demolizione con ricostruzione, ovvero determinino un carico urbanistico maggiore dell'esistente, ma comunque in riferimento all'incremento previsto - le relative convenzioni o le norme di attuazione dovranno quantificare le aree per servizi, di cui al comma precedente, e conseguentemente prevedere la dismissione o l'asservimento secondo quanto indicato nelle tabelle di zona del P.R.G. ovvero la monetizzazione delle stesse in misura pari allo standards di legge; nel caso in cui il P.R.G. preveda una quantità minore di dismissione o asservimento si procederà mediante conguaglio.  
Per le aree soggette a concessione convenzionata si procede in modo analogo a quello indicato per i S.U.E..
- 6 Nelle aree per insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere,

le dotazioni degli spazi pubblici prescritte dalla legge per ciascuno di tali tipi di insediamento è garantita mediante gli spazi pubblici rappresentati negli elaborati grafici del P.R.G. e/o nelle tabelle di zona.

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



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

- 1 Il rilascio dell'atto di assenso all'edificazione è subordinato alla previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo:
  - a) nei casi di cui al secondo comma del precedente articolo;
  - b) negli ulteriori casi in cui l'Amministrazione Comunale ritenga necessario l'inquadramento dell'intervento oggetto dell'istanza in un progetto a carattere territoriale procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma dell'art. 32, o dell'8° comma, lettera e), art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, le indicazioni di dettaglio suddette hanno valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potranno essere modificate, nel rispetto delle quantità delle aree per servizi, dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N. di A., per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate dallo strumento urbanistico esecutivo stesso; le modifiche dovranno comunque garantire per le aree pubbliche una agevole e immediata fruibilità ed una razionale interconnessione con la viabilità e le altre aree a servizi esterne.
- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso quanto previsto alla lettera c, 8° comma, art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 4 L'attuazione delle aree soggette a S.U.E. potrà avvenire anche per comparti purché risultino funzionalmente autonomi, non sia compromessa l'organicità di intervento rispetto all'area complessiva, sia verificata un'equa e razionale distribuzione delle aree per servizi, non si pregiudichino infrastrutture pubbliche a servizio dell'intera area.
- 5 Gli strumenti urbanistici esecutivi approvati in esecuzione del P.R.G. previgente, in corso di realizzazione alla data di adozione del presente piano, restano confermati. Salvo diversa specifica prescrizione restano confermati i parametri e le quantità approvati senza pregiudizio della possibilità di apportare modifiche intese a garantire una migliore organizzazione degli immobili interessati. In caso di prescrizioni aggiuntive e/o integrative gli strumenti urbanistici esecutivi andranno adeguati mediante specifica variante.

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

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

che in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente la data del deposito dell'istanza stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi conservativi assentiti e richiesti.

- 10 I fabbricati individuati in cartografia alla data di formazione del P.R.G., ma non realizzati, potranno essere completati o costruiti purché regolarmente autorizzati alla stessa data, secondo i progetti a suo tempo assentiti.

## **Art. 6 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE.**

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti a concessione od autorizzazione dell'Autorità comunale, nonché a denuncia di inizio attività, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti a concessione nè ad autorizzazione:
  - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi che le disciplinano;
  - b) l'impianto, la scelta e le modificazioni delle colture agricole;
  - c) gli interventi di manutenzione ordinaria.
- 3 La domanda di concessione ad edificare deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1' comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso, alla domanda di concessione deve essere allegato idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché ai costi delle opere in oggetto.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio di concessione od autorizzazione sono regolati dal R.E.
- 5 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione o la cui urbanizzazione è oggetto di progetti già approvati ed in via di realizzazione. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
- 6 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
  - a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
  - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a

soportare le utenze dell'insediamento;

c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76.

7 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto della concessione deve avere accesso diretto al sistema viario ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.

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

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

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

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

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

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

Essi comprendono:

#### **FINITURE ESTERNE;**

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

#### **ELEMENTI STRUTTURALI;**

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

#### **FINITURE INTERNE;**

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

#### **IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;**

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

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

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

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

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

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

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

Essi comprendono:

#### FINITURE ESTERNE;

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

#### ELEMENTI STRUTTURALI;

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

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

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

#### TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

#### FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.



#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

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

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

### 4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

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

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

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

In particolare è ammesso:

#### FINITURE ESTERNE;

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

#### ELEMENTI STRUTTURALI;

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

costruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici.

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

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

#### TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

#### FINITURE INTERNE;

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

#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

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

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

## 5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

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

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

#### FINITURE ESTERNE;

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

#### ELEMENTI STRUTTURALI;

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

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

E' consentita la realizzazione di nuovi orizzontamenti interni e o soppalchi nel caso di volumi esistenti a doppia altezza che lo consentano (fienili, magazzini etc. ..).

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

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

#### TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

#### FINITURE INTERNE;

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

#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

## IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

E' ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, semprechè non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma; sopraelevare la quota di gronda e di colmo per un massimo di cm. 30.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il volume non potrà essere superiore a quello preesistente; l'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella esistente; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli preesistenti, fatta salva la costruzione in aderenza ove possibile, ed ogni diversa indicazione delle tabelle di zona o gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammessi topograficamente o normativamente nei singoli ambiti.

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

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

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

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

#### 6 E) EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

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

#### 7 F) AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE.

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

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

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

- distanza dai confini: mt. 5 salvo riduzioni mediante accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

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

In caso di sopraelevazione dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: esistente;
- distanza da pareti: minimo mt. 3.

Fatta salva la sopraelevazione di fabbricati in aderenza, con parete cieca, nel caso in

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

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

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

Per finestrare pareti cieche o parti di pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 e la distanza dalla parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante, l'intervento non è comunque ammesso se non sussiste la distanza minima di mt. 3 tra pareti. In caso di modifica o integrazione di finestre esistenti si applicano le stesse norme del capoverso precedente. Valgono comunque i disposti contenuti all'art. 9 del D.M. 1444/68.

## 8 G) NUOVA COSTRUZIONE.

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

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

- distanza da confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da pareti finestrate di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

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

- distanza da confini: mt. 5 salvo riduzioni mediante accordo scritto tra le parti;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; ta-

le prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.

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

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

## 9 H) RICOSTRUZIONE DI RUDERI.

In presenza di ruderi o di edifici diroccati può essere autorizzata, salvo diversa indicazione del P.R.G., la ricostruzione mirante a ripristinare le forme, le tipologie e la consistenza originale, con uso di materiali tradizionali locali e nel rispetto del successivo art. 28.

L'ingombro a terra e la sagoma devono essere chiaramente individuabili dallo stato di fatto.

Ove la sagoma non risultasse chiaramente definibile, la consistenza originaria deve essere documentata mediante illustrazioni, se reperibili; in caso contrario la ricostruzione farà riferimento all'ingombro planimetrico esistente e ad una altezza di m 5,50.

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

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

1 Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il territorio comunale è suddiviso in aree e ambiti normativi individuati nella cartografia e così classificati:

- Insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili

- R1. complessi di interesse storico-artistico-ambientale;
- R2. complessi di vecchio impianto di interesse ambientale;
- R3. aree a capacità insediativa esaurita o residua di recente edificazione;
- R4. aree di completamento;
- R5. aree di nuovo impianto.

- Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria

- P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento;
- P2. aree per impianti produttivi di nuovo impianto;
- PE. aree per attività estrattiva.

- Aree agricole

- E . aree agricole produttive;
- E1. aree agricole di rispetto degli abitati;
- CS. comprensorio sciabile.

- Aree per attrezzature e servizi pubblici (SP).

- Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale (G).

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



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

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

re Generale o dalle prescrizioni di uno strumento urbanistico attuativo, del Piano medesimo, o dal contenuto di una convenzione intercorsa col Comune, o da altro specifico atto vincolante l'uso dell'unità medesima, o dalle indicazioni progettuali di cui al precedente 4' comma.

- 7 Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali, il Piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva, formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche, nel rispetto della L.R. n. 28 del 12.11.1999.
- 8 I locali adibiti a ricovero animali, presenti all'interno delle aree residenziali, non potranno più essere utilizzati con tale destinazione, qualora venga accertata l'assenza di animali ricoverati o la cessazione dell'attività da parte dell'attuale conduttore.

## **Art. 11 - R1 - AREE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi del 1° comma, punto 1), art. 24 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. che si intende richiamato per quanto disposto al comma 8°, art. 40 ed al comma 6°, art. 41 bis, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente.
- 4 Negli edifici esistenti sono consentiti - mediante rilascio di autorizzazione o concessione singola - gli interventi topograficamente indicati dalle tavole in scala 1:1000, nel rispetto comunque delle prescrizioni geotecniche di cui all'art. 27 successivo e delle rappresentazioni della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica.
- 5 Sono altresì sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 6 E' inoltre sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'Autorità comunale, l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 8 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato come ammesso nelle tavole del P.R.G., fatto salvo quanto previsto al comma 14 successivo.
- 7 Per gli edifici accessori per i quali le tavole di progetto non indicano topograficamente l'intervento edilizio ammesso, sono consentiti interventi finalizzati alla loro conservazione ed al loro adeguamento funzionale purché indirizzati alla riqualificazione dei manufatti medesimi sotto il profilo architettonico- ambientale.
- 8 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambien-

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

- 9 Le aree libere possono essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., nonché per eventuali autorimesse totalmente interrato a norma dell'art. 25 seguente, anche private, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti o previste; nel caso di intervento su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39 o comunque sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici le relative specifiche prescrizioni si intendono prevalenti sulle norme di cui al presente comma.
- 10 E' sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 11 Attraverso l'apposita Delibera Consigliare di cui all'art. 17, comma 8° della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 12 La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 14' comma del presente articolo.
- 13 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 11' comporta l'enunciazione - nella Delibera Consigliare - delle ragioni, analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.
- 14 Negli edifici di interesse storico od artistico, compresi negli elenchi di cui alle legge 1497/39 e 1089/39 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo previsti nelle tavole di progetto e comunque conformi al parere degli organismi competenti.
- 15 Gli interventi edilizi ammessi nelle aree di cui al presente articolo devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico ed ambientale degli stessi; contestualmente, deve essere attuata la riqualificazione delle aree di loro pertinenza.  
In sede di intervento, particolarmente per gli edifici per i quali si ammette la ristrutturazione edilizia totale, è obbligatorio provvedere all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale, dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonché degli elementi di finitura o

di arredo esterno non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni.

16 Interventi e prescrizioni particolari.

In sede di intervento edilizio sono ammessi gli adeguamenti dell'altezza di cui ai commi 5.1 e 5.2 del precedente art. 8, nonché, in caso di ristrutturazione edilizia totale, piccoli ampliamenti per documentate esigenze igienico-funzionali, contenute nel 20% del volume esistente; 25 mq. sono comunque consentiti. L'adeguamento dell'altezza è ammessa solo nel caso in cui l'edificio non presenti elementi figurativi e decorativi che potrebbero risultare compromessi.

Si richiama inoltre quanto previsto nel 3° comma dell'art. 25 successivo.

## **Art. 12 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici.
- 2 Negli edifici esistenti sono consentiti mediante concessione singola gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto comunque delle prescrizioni geotecniche di cui all'art. 27 successivo e delle rappresentazioni della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica.  
Sono altresì sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio e dell'ambiente.
- 3 Si applicano le disposizioni dei commi 2, 3, 9, 10, 11, 14, 15, 16 del precedente articolo riguardante le zone R1.
- 4 Sono altresì ammessi eventuali interventi di ampliamento per la destinazione residenziale nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 7 dell'art. 8 precedente, sempreché contenuto nel 20% del volume esistente.  
Nel caso in cui l'ampliamento sia sfruttato in altezza non potrà in ogni caso superarsi l'altezza massima di mt. 7,50.

### **Art. 13 - R3-R4-R5 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE, DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO**

- 1 Le aree R3 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione ove previsto nelle singole tabelle di zona.
- 2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.
- 3 Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante concessione singola:
  - a) manutenzione;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia interna, totale e demolizione con ricostruzione, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti;
  - d) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
  - e) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici uni e bifamiliari esistenti che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20%;
  - f) adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari, esistenti, in alternativa e non cumulabili con quanto previsto al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
  - g) in caso di ristrutturazione totale e demolizione con ricostruzione, l'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 9,00 con tre piani abitabili e comunque l'altezza degli edifici contigui; per gli edifici aventi altezze superiori alla data di adozione del P.R.G., valgono le altezze preesistenti solo in caso di ristrutturazione totale.
  - h) ampliamento o completamento ove ammesso nelle singole tabelle di zona fino al raggiungimento dell'indice fondiario previsto nelle singole tabelle di zona e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi ivi contenuti.

Il volume realizzabile è da intendersi al lordo di quello regolarmente esistente all'interno dell'area catastale di pertinenza; analoga verifica è da condursi su lotti catastali privi di edificazione per accertare che non siano stati utilizzati per realizzare volumi su lotti vicini.

Gli interventi di cui alle lettere e) ed f) sono da intendersi una tantum e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera h).

Gli incrementi volumetrici previsti dal presente comma dovranno in ogni caso risul-

tare compatibili con i disposti di cui all'art. 7 del D.M. 1444/68 e all'art. 23, c. 2, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

- 4 Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata, caso per caso in sede di P.P.A. o ai sensi del 8° comma lettera "e" dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i.;
  - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio e non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%.
- 5 È ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.
- 6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento non superiori al 20% della S.U.L. esistente e purché non superino il rapporto di copertura del 50%.
- 7 Fatto salvo quanto diversamente disposto nelle presenti norme per casi specifici, eventuali edifici non ultimati, sempreché regolarmente assentiti, possono essere oggetto di interventi che ne completino i lavori purché:
  - siano rispettati i parametri edilizi a suo tempo assentiti fatto salvo il rispetto dei vincoli e dei limiti della vigente legislazione, del P.R.G.C. e degli strumenti di pianificazione sovraordinati,;
  - nei lavori di completamento si adottino, qualora non già previsti, accorgimenti (soluzioni tipologiche, materiali, finiture...) per garantire il migliore inserimento delle opere nell'ambiente circostante;
  - si provveda ad una definitiva e congrua, sotto il profilo ambientale, sistemazione delle aree nel rispetto della dotazione dei parcheggi privati previsti dalla L. 122/89 e s. m. ed i.
- 8 Le aree R4 - di completamento sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.  
Le aree R5 - di nuovo impianto sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.  
In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 10.  
L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona, nonché a S.U.E. quando ivi previsto.
- 9 Per le aree di tipo R3, R4 e R5 di Prato Nevoso ed Artesina vedasi l'art. 29 seguente.



**Art. 14 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA:  
DESTINAZIONI D'USO.**

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:
  - a produzione ed immagazzinaggio connessi ad attività industriali e/o artigianali; commercio con esclusione di supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centri commerciali e simili;
  - b uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;
  - c servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;
  - d abitazione per il proprietario e/o custode in misura non superiore a mq. 180 di S.U.L. per ogni unità produttiva e comunque non superiore ad 1/3 della S.U.L. produttiva.
  
- 2 Si richiamano i disposti di cui all'art. 21, 1° comma, punti 2 e 3, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. in ordine alla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

## **Art. 15 - P1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da impianti produttivi confermati dal piano nella loro ubicazione e le aree di completamento.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.  
Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona. Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 3 Per gli edifici a destinazione residenziale ricadenti nelle zone di cui al presente articolo e non in uso a titolari delle aziende produttive esistenti si applica il comma 1, lettera a), dell'art. 24 seguente.
- 4 Ogni nuova costruzione a destinazione residenziale realizzata a norma del comma 1 dell'art. 14 precedente è subordinata ad atto di vincolo che preveda il mantenimento dell'abitazione a servizio dell'azienda produttiva.

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

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. per nuovi insediamenti produttivi.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona mediante S.U.E. preventivo.  
Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 3 Ogni nuova costruzione a destinazione residenziale realizzata a norma del comma 1 dell'art. 14 precedente è subordinata ad atto di vincolo che preveda il mantenimento dell'abitazione a servizio dell'azienda produttiva.

## **Art. 17 - PE - AREE PER ATTIVITA` ESTRATTIVA**

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalità di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.
- 2 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attività estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia, l'amministrazione e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa e comunque in misura non eccedente il rapporto di copertura del 5% della superficie della zona. L'altezza dei fabbricati non potrà essere superiore a mt. 7,50.

## **Art. 18 - E – AREE AGRICOLE.**

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

Negli interventi di cui alla lettera a1., in casi eccezionali e motivati, è ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma, purché contenuto nella misura del 20% ai sensi del 14° c. dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione.

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

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
  - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, ove non rivestono interesse architettonico e non rientrano nei casi di cui all'art. 24, c. 1, punto 2) della L.R. 56/77 e s. m. ed i., oppure destinati ad attività agrituristica, oppure, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola;
- b) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi so-

no consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzi i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

3 Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale.

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

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

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale (come tale qualificata ai sensi dell'art. 2135 del Cod. Civ.) siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati SCAU).

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

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

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

- distanza minima da stalle e ricoveri animali: mt. 10.
- altezza massima: mt. 7,50.
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente.

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

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

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

Nuove costruzioni od ampliamenti di impianti per l'allevamento e il ricovero di a-

nimali a carattere aziendale sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) che l'azienda disponga per lo spandimento dei liquami almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/3.

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

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

- distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 30; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 in caso di accordo scritto tra le parti;
- distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 5 o aderenza;
- rapporto di copertura: vedasi comma 5 seguente;
- distanza dalle aree a destinazione residenziale del capoluogo: mt. 100;
- distanza da altre aree residenziali: mt. 50.

In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono comunque ammessi ampliamenti delle stalle esistenti alla data di adozione del P.R.G., anche in deroga alle distanze di cui sopra; l'ampliamento non potrà in ogni caso superare il 55% della S.U.L. esistente.

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

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

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

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

- distanza minima da altri fabbricati di servizio, comprese stalle e ricoveri animali:

- mt. 5 o aderenza;
- rapporto di copertura complessivo sul lotto o sui lotti contigui: 1/3.

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

#### 6 Allevamenti intensivi.

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

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

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

#### 7 Le concessioni per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

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

Le altre concessioni od autorizzazioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2' capoverso del 3' comma precedente, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono ed in particolare dall'art. 24 in quanto applicabile. Si richiama il comma 7, art. 25, della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

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

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

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola



da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi è accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.

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

- 9 Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è comunque ammesso:
  - a) la costruzione di piccoli fabbricati al servizio dei fondi (con superficie unitaria di proprietà non inferiore a mq 5.000) nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 1,5 % e comunque per una superficie coperta non superiore a mq. 25, altezza massima non superiore a mt. 2,50 alla gronda e numero dei piani non superiore ad uno anche se localizzati su terreno acclive. Si ammette la costruzione di un unico fabbricato per ogni singola proprietà. Detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opere finite compatibile con l'ambiente circostante.
  - b) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi né inquinanti; in tal caso l'autorizzazione è rilasciata previo parere vincolante dell'U.S.S.L. su aree la cui idoneità sotto il profilo idrogeologico è documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica.
  - c) la realizzazione degli interventi richiamati all'art. 24 successivo.
  - d) la costruzione di autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici esistenti a norma dell'art. 25 seguente.
  - e) la realizzazione di opere ed impianti per la produzione di energia elettrica nel rispetto della normativa di settore vigente e sempreché siano messi in atto specifici accorgimenti per la riduzione dell'impatto ambientale (vedasi anche art. 29).
- 10 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui alla L.R. 17.08.89 nr. 50.

## **Art. 19 - E1 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI.**

- 1 Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate topograficamente, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane.
- 2 Dette aree sono utilizzabili ai fini del vincolo e del trasferimento della cubatura per l'edificabilità delle aziende agricole; in esse, eccetto gli interventi ammessi sugli edifici esistenti a norma del successivo art. 24, non sono ammesse nuove costruzioni.

## **Art. 20 - COMPENSORIO SCIABILE.**

1. Il P.R.G. individua topograficamente, all'interno delle aree agricole di alta valle, con la sigla CS il comprensorio sciabile ove sono ammessi gli usi e gli impianti connessi alla pratica dello sci da fondo e da discesa ed impianti sportivi integrativi.
2. In esso sono confermati impianti e piste esistenti ed ammessi interventi di adeguamento, ampliamento e nuova costruzione mediante semplice concessione.  
Per impianti e piste esistenti sono consentiti tutti gli interventi manutentivi, di miglioramento funzionale e tecnologico – anche mediante la modifica e la sostituzione delle strutture esistenti.  
Sono inoltre consentiti interventi di nuova realizzazione finalizzati al miglioramento ed al completamento del sistema impianti-piste esistenti; i tracciati degli impianti in progetto individuati topograficamente non hanno valore prescrittivo in quanto rettifiche, spostamenti, potenziamenti, ampliamenti e prolungamenti entro un raggio di 50 m. sono sempre e comunque consentiti non costituendo variante di Piano; ulteriori o diverse previsioni, nonché rettifiche, spostamenti, potenziamenti, ampliamenti e prolungamenti oltre i succitati 50 m., potranno essere previsti in Variante Parziale al Piano (7° comma, art. 17 L.R. 56/77 e s. m. ed i.).  
E' altresì ammessa la realizzazione di un impianto di bob su monorotaia da localizzare tra l'arrivo e la partenza della seggiovia "Colletto" ad Artesina.
3. A servizio di impianti e piste, nonché di altri impianti sportivi, è ammessa la realizzazione di strutture complementari quali ripari per gli addetti, locali per impianti tecnologici, ricoveri mezzi, uffici, etc. contenuti nella misura strettamente indispensabile.  
Oltre ai punti per sosta e ristoro esistenti, per i quali sono consentiti interventi manutentivi e di ristrutturazione, con adeguamenti igienico-funzionali, fino alla dimensione massima di 180 mq. di S.U.L. complessiva (compreso l'esistente), sono ammessi i nuovi punti per sosta e ristoro degli utenti individuati cartograficamente, nella misura massima di 180 mq. di S.U.L. ciascuno; la localizzazione non ha valore prescrittivo e dovrà essere precisata in sede di rilascio di concessione in base alla funzionalità del sito prescelto ed alle prescrizioni di cui all'art. 27, comma 5, successivo; si ammettono comunque diverse localizzazioni entro un raggio di mt. 100 da quella individuata cartograficamente, in caso diverso occorrerà procedere a variante strutturale.  
Oltre ai punti ristoro previsti nel P.R.G. previgente, mediante la variante parziale n. 9, viene topograficamente individuato, in funzione delle necessità insorte e con i limiti quantitativi di legge, un nuovo punto di ristoro a Prato Nevoso a valle di via Gallasia. Per il punto di ristoro in questione è ammessa una Sul massima di 100 mq.; a

servizio della struttura è consentita la realizzazione di una piscina parzialmente coperta con relativi accessori e la realizzazione di servizi igienici, da non computarsi nella S.U.L. del punto di ristoro.

Con la variante parziale 11 è ammessa la realizzazione di un nuovo punto di ristoro a servizio dello snowparck con una S.U.L. massima di mq.40 nella zona topograficamente individuata.

Tutte le strutture di cui al presente comma dovranno essere realizzate con materiali e disegno idonei ad assicurare il migliore inserimento ambientale; in particolare per i locali per sosta e ristoro dovranno essere impiegati materiali tradizionali (pietra e legno), ammettendosi lamiera preverniciata scura per il manto di copertura e metallo verniciato per i serramenti.

Si ammette la realizzazione di un solo piano fuori terra con eventuale seminterrato ad uso servizi, deposito, ricovero mezzi.

La realizzazione di dette strutture dovrà comunque intendersi subordinata a specifiche indagini geologiche.

4. A protezione degli impianti di risalita e delle piste nonché delle attrezzature complementari si prescrive, seppure non individuati topograficamente, una fascia di rispetto pari a 50 mt. dalle aree asservite; tale aree, fatte salve le strutture ed i locali di cui al comma precedente, sono inedificabili.
5. Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di realizzare manufatti fissi quali recinzioni, barriere, muretti, etc..., che possano interferire con il tracciato di impianti o piste di discesa; eventuali recinzioni per attività agricole o zootecniche sono ammesse stagionalmente, semprechè realizzate con paletti e filo o rete metallica e rimosse durante la stagione invernale; non è ammesso, inoltre, alterare lo stato dei luoghi con scavi e riporti di terreno che possano in qualche modo compromettere la funzionalità dell'area sciabile.
6. Le aree ricadenti nel comprensorio sciabile possono essere utilizzate ai fini del trasferimento della cubatura per interventi agricoli; per gli edifici esistenti si ammettono gli interventi di cui all'art. 18 precedente qualora funzionali ad una azienda agricola esistente e gli interventi di cui all'art. 24 seguente.
7. Il perimetro del comprensorio sciabile comprende al proprio interno anche le aree R3, R4 ed R5 di Prato Nevoso ed Artesina per le quali si applicano le relative norme. In dette aree possono peraltro essere realizzate, mediante intervento diretto, strutture per impianti di risalita, applicandosi il 2° comma precedente.

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

- 1 La previsione di tali aree è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso ai sensi del 4° c., art. 1 L. 1/78 e del 4° c. art. 47, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere b), c), d), f), g), s), v), della legge reg. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.  
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore; su di esse si applica il vigente codice civile.  
Gli impianti per produzione, trasformazione e trasporto di energia elettrica possono essere realizzati su aree non specificamente a ciò destinate; si richiamano inoltre le disposizioni del comma 13, art. 27 della L.R. 56/77 e s. m. ed i..  
Per le attrezzature e gli impianti di teleradiocomunicazione si richiamano le norme di cui alla L.R. 6/89 e s. m. ed i..
- 4 Le aree topograficamente individuate e destinate a parco urbano (PA) sono finalizzate a garantire un servizio pubblico in relazione alla connotazione turistica della zona e quindi in relazione alla presenza delle utenze saltuarie che si registrano. In esse sono ammesse opere ed interventi per la fruizione dei luoghi, quali percorsi guidati, aree per sosta e svago, attrezzature scoperte di limitato impatto per il gioco e lo sport. Si escludono comunque impianti ed attrezzature per la ricettività e la permanenza di popolazione residente o turistica.  
Nell'area a parco individuata topograficamente con la sigla AP (adventure-park), oltre a quanto precedentemente previsto, è ammessa la realizzazione di percorsi in sospensione integrati in aree boschive tramite l'installazione di cavi, piattaforme aeree in legno e cordame.  
A servizio di ogni singola area a parco è ammessa, inoltre, la realizzazione di strutture da destinare a servizi igienici, magazzino, reception, ect. ... , ad un solo piano fuori terra, di S.U.L. massima pari a 80 mq.  
Le aree di cui al presente comma potranno anche essere attuate da privati previo idoneo convenzionamento con l'Amministrazione comunale.

## **Art. 21bis - G - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI SPECIALI DI INTERESSE URBANO E/O TERRITORIALE**

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi o per impianti di interesse pubblico o generale di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.
- 2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste (depuratore, impianto di teleriscaldamento, centrale idroelettrica, impianto distributore carburanti per autotrazione, impianto per teleradiocomunicazioni), secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.
- 3 Nella zona destinata ad impianti di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa l'installazione di cisterne, pensiline e pompe erogatrici anche all'interno della fascia di rispetto del vicino depuratore dei Gosi.  
L'installazione delle pensiline potrà avvenire anche all'interno della fascia di rispetto stradale, purché l'altezza minima da terra delle stesse sia maggiore di m 4,50.  
Sull'area sono ammesse destinazioni accessorie quali: officina, lavaggio, vendita prodotti connessi all'attività, somministrazione alimenti e bevande ecc.  
In sede realizzativa dovranno essere concordati ed autorizzati dalla Provincia gli accessi veicolari all'area.  
Si richiamano le prescrizioni parere ARPA prot. n. 100722 del 23/08/2006 che si allega in calce alle presenti norme.

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

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.
- 2 Il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.  
Le porzioni di area destinate alla viabilità e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente periodo, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.  
Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite, si richiama l'art. 46 del R.E.
- 3 Nelle aree destinate all'attività agricola, negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade:
  - mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10,50;
  - mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore e mt. 10,50;
  - mt. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a mt. 3 riducibili fino a 1,50 a giudizio dell'Amministrazione Comunale, con assenso dell'ente competente o proprietario della strada e con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto nel caso di allargamento dei sedimi stradali. In ogni caso in corrispondenza degli accessi carrai dovrà essere assicurato un arretramento di mt. 3. Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto all'art. 52 del R.E.; quando non riguardino aree asservite ad un fabbricato, dove si applicano le norme del successivo 4° comma, ma fondi agricoli liberi, dovranno essere realizzate secondo la tipologia prevista alle lett. d), e), f) del 3° comma dell'art. 52 del R.E.

- 4 In tutte le altre parti del territorio comunale, diverse dalle zone agricole, ove il P.R.G. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei

fabbricati è definito in sede di rilascio della concessione, tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, dei seguenti distacchi misurati dal ciglio strada:

- mt. 5 da strade con larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 6 da strade con larghezza compresa tra mt. 7 e 15;
- mt. 10 da strade principali nelle aree di nuovo impianto o da strade con larghezza superiore a mt. 15.

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

Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto all'art. 52 del R.E. e nel dettaglio:

- nelle zone R1 e R2 secondo le tipologie di cui alle lett. a) e c) del 3° comma, art. 52 succitato;
- nelle zone produttive, verso spazi pubblici secondo la tipologia di cui alla lett. c) del 3° comma, art. 52 succitato, mentre fra proprietà private potrà essere adottata anche la tipologia b) del 3° comma, art. 52 succitato;
- in tutte le altre zone di piano, secondo le tipologie di cui alle lett. c) e d) del 3° comma, art. 52 succitato.

- 5 E' data facoltà all'Autorità comunale in occasione di interventi edilizi in aree urbanizzate o urbanizzande di imporre per motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E. la rettifica in arretramento di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di mt. 5 dalla linea di fabbricazione e di recinzioni esistenti.
- 6 Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.  
Gli impianti per la distribuzione di carburanti ed i relativi accessori, ammessi solo in quanto funzionali al servizio attivato, possono essere realizzati a norma del capoverso precedente nel rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% per strutture e impianti fuori terra e sono concessi a titolo precario.
- 7 Per l'esecuzione di muri di contenimento terra si richiama l'art. 43 del R.E.
- 8 Si richiamano le vigenti norme del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione che sono comunque prevalenti in eventuali casi di contrasto con le presenti N. di A. o le indicazioni cartografiche di P.R.G..
- 9 Ove il P.R.G. prevede, con indicazione cartografica, viabilità pedonale alberata in progetto, è prescritto un arretramento delle recinzioni pari a mt. 2,50, fatte salve mi-



sure superiori se disposte dalle vigenti norme. Ove si tratti di completare recinzioni esistenti a distanza inferiore la precedente prescrizione può essere derogata con impegno del richiedente a rimuovere il manufatto a semplice richiesta dell'Amministrazione e senza aggravio di spese.

**Art. 23 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.**

- 1 Il P.R.G. oltre alle fasce di rispetto della viabilità prevede:
  - le fasce di rispetto cimiteriale pari alle indicazioni cartografiche se conformi ai rispettivi provvedimenti autorizzativi di riduzione, e a mt. 150 negli altri casi;
  - le fasce di rispetto del torrente Maudagna pari a mt. 20;
  - le fasce di rispetto di altri rii e canali, di mt. 15 dal ciglio superiore risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento;
  - le fasce di rispetto di pozzi di captazione e punti di presa di acquedotti pubblici ai sensi degli artt. 5 e 6 del D.P.R. 236/88.
  
- 2 Le fasce di rispetto di cui al 1' comma sono inedificabili; si richiamano laddove applicabili le prescrizioni di cui ai commi 3', 5', 8', 9', 10', 12', 13' dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; si richiama il 4° comma art. 29 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. facendo salve comunque le fasce di rispetto (pari a mt. 10) di cui all'art. 96, lett. F), del R.D. 523/1904, e le rispettive determinazioni assunte con Circolare P.G.R. nr. 14/LAP/PET del 08/10/1998.
  
- 3 Per gli elettrodotti ad alta tensione si richiamano le fasce di rispetto previste dal Decreto Presidente Consiglio dei Ministri 23/04/92 (G.U. 06/05/92 nr. 104).

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

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

a) negli edifici a destinazione abitativa ricadenti in zone a destinazione non residenziale, gli interventi di cui all'articolo relativo alle aree R3, limitatamente alle lettere a), b), c), d), e) del comma 3 nonché al comma 5;

b) negli edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole, nonché ad attività commerciale, turistica, sportiva, ricreativa, sociale ed assistenziale, ricadenti in zona agricola, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq. complessivi - tra esistente ed ampliamento -, semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; una volta venuto meno l'uso produttivo, è sempre ammessa - negli edifici di cui alla presente lettera b) - la destinazione abitativa; in tal caso è consentita la realizzazione di un massimo di due alloggi escludendosi comunque qualsiasi ampliamento;

c) i fabbricati agricoli non più utilizzati come tali, esistenti in zona agricola e quelli che vengano dismessi per la cessazione dell'attività agricola, fatta eccezione per quelli accessori isolati (bassi fabbricati, tettoie, pendizzi etc. ...) possono essere recuperati per destinazione residenziali mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con aumento di volume per esigenze igienico- funzionali contenuto nella misura del 20% del volume esistente; 75 mc. sono comunque consentiti; l'ampliamento è consentito ove non risultino utilizzabili volumi accessori già esistenti; alle stesse condizioni sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-sportive, ricreative, di somministrazione di alimenti e bevande, attività di servizio all'agricoltura, di servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore.

Ai fini del recupero di fabbricati agricoli non più utilizzati o dismessi per la destinazione residenziale si precisa che è sempre ammessa la realizzazione di una unità abitativa; sono ammesse due unità abitative solo se già preesistente la prima; oltre le due unità è ammesso esclusivamente il recupero del numero preesistente.

d) negli edifici ricadenti nelle aree agricole di rispetto degli abitati (E1) sono am-

messi gli interventi di cui alle lettere precedenti riferiti alla prevalente destinazione in atto; negli impianti, edifici ed attrezzature a servizio all'attività agricola, sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 20% della superficie coperta;

e) negli edifici a destinazione turistico-ricettivo-alberghiera, sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento igienico e funzionale con ampliamento non superiore al 30% della S.U.L. esistente.

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

3 Le facoltà di cui al presente articolo non sono esercitabili con riferimento ai piccoli fabbricati di servizio dei fondi, di cui al comma 9 del precedente articolo 18.

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

- 1 La costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimesse o depositi nelle aree asservite ad edifici è sempre ammessa, fatte salve le altre prescrizioni delle presenti norme, ed in particolare quanto previsto agli articoli relativi alle aree R1 e R2, nel rispetto dei seguenti limiti:
  - a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 2,50 se individuali, o secondo norme di legge se collettive; in ogni caso, non dovrà essere superato il rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone; alle costruzioni di cui alla presente lettera a), si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste per la nuova costruzione;
  - b) interrata totalmente o parzialmente semprechè l'estradosso del solaio di copertura non sia a quota superiore a cm. 100 dal piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi o in loro assenza dei terreni limitrofi. Ai fini della considerazione della costruzione interrata o seminter-rata non si tiene conto del fronte, sempreché uno solo, del fabbricato interessato dagli accessi che potrà essere completamente a vista e fuori terra rispetto al piano degli stessi accessi. In tal caso si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste dal codice civile.
- 2 Sono fatte salve le disposizioni contenute nella legge 24.03.89 nr. 122.
- 3 All'interno delle aree asservite ad edifici è ammessa la realizzazione, mediante autorizzazione con i limiti temporali stabiliti dall'Autorità comunale, di piccoli ricoveri per attrezzi, legname od altro materiale, purchè siano contenuti nella misura massima di 25 mq., siano realizzati in struttura di legno, con copertura a falda semplice o doppia e risultino decorosamente inseriti nei confronti dell'edificio esistente. L'altezza non potrà essere superiore a mt. 2,50; per quanto concerne distanze da fabbricati e confini si richiama la lettera a) del 1° comma precedente; per la distanza dalla viabilità, sempreché non sussistano pregiudizi per la visibilità e la sicurezza, si ammette quanto previsto per le recinzioni.
- 4 Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata al piano terra dell'edificio principale, ai fini dell'esclusione della stessa dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° comma, lett. e) del R.E., l'altezza massima interna non dovrà essere superiore a m 2,40.

## **Art. 26 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO**

- 1 Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 2 della L. 122/89.

## Art. 27 - VINCOLI

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 Per gli interventi ricadenti in aree vincolate ai sensi della L. 1497/39 e della L. 431/85 si richiamano le norme statali e la L.R. nr. 20/89.
- 3 Per gli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 si richiamano le norme e le competenze di legge.
- 4 Nelle aree di trasformazione urbanistico-edilizia il P.R.G. individua topograficamente le “porzioni inedificabili per ragioni di carattere geotecnico”. La volumetria ammessa dovrà pertanto essere localizzata nella restante parte di area idonea sotto il profilo geologico-tecnico.  
Le aree inedificabili potranno unicamente essere sistemate ed utilizzate quali aree di pertinenza del fabbricato (verde naturale, giardino, orto etc. ...).  
Si richiamano le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica relativamente alle varie aree indagate.  
In caso di contrasto tra le prescrizioni riportate nelle presenti norme e quelle della relazione geologico-tecnica, prevalgono queste ultime.
- 5 In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nella “carta di sintesi della pericolosità geomorfologica” valgono le seguenti prescrizioni:

### Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988.

### Classe II

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe. Tutti gli interventi di nuova edificazione e quelli che comportano un incremento di carico antropico, dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988 n. 47 e “realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio” e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la pensione all'edificabilità.

### Classe III

Comprende tutte quelle aree interessate da dissesti sia in atto sia quiescenti nonché quelle porzioni di pendio potenzialmente instabili e quindi maggiormente vulnerabili a varie forme di instabilità imputabili in particolare all'acclività dei pendii ed alla presenza di coperture sciolte a sviluppo metrico. Vengono comprese inoltre le aree ricadenti all'interno delle estese superfici a franappoggio sede, in passato, di probabili scivolamenti planari e attualmente ricoperte da coltri cluvio-colluviali di potenza metrica. Sono inclusi i settori in dissesto cartografati nella Banca Dati Geologica della Regione Piemonte.

Anche le aree boscate e quelle sistemate a terrazzi e/o ciglioni su pendenze elevate ed attualmente incolte presentano, a causa della loro fragilità sotto l'aspetto idrogeologico, un rischio ed una vulnerabilità elevata a forme di dissesto. Per esse non sono prevedibili, in questa fase, gli effetti indotti a seguito di disboscamenti eccessivi o ad interventi antropici sulle coperture sciolte o sulle sottostanti rocce del substrato, fratturate o alterate. Si tenga conto inoltre del considerevole impegno economico, con costi elevati di risarcimento, che comporterebbe il consolidamento di questi versanti. In queste aree saranno consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché gli interventi appresso specificati.

La realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o di altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico nelle aree soggette a rischio per fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico è consentita solo se i progetti dimostrano, attraverso opportuna documentazione tecnica, la compatibilità dell'opera con le condizioni di dissesto e di instabilità presenti e l'assenza di effetti negativi indotti dall'opera stessa.

Gli interventi di carattere pubblico e le infrastrutture interessanti la rete idrografica potranno essere realizzate a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo in alveo, costituendo significativo ostacolo al deflusso liquido e solido, che non limitino in modo sostanziale la capacità d'invaso.

A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica.

#### Attività estrattive.

Fuori alveo: saranno consentite le attività estrattive e di cava attualmente in atto e regolarmente autorizzate. I progetti relativi all'ampliamento e apertura di nuove cave saranno consentiti purché corredati di uno studio di compatibilità idraulico, geologico, geotecnico e ambientale.

In alveo: si mantiene il regime di limitazione dei prelievi in alveo inciso, con possibilità di interventi di estrazione limitatamente alle esigenze di sistemazione idraulica connesse al mantenimento dell'efficienza dell'alveo.

Gli interventi consentiti dovranno essere regolarmente autorizzati in ottemperanza delle norme di legge vigenti in materia.



### Classe IIIa

Si tratta di aree attualmente prevalentemente non edificate ed inedificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi (che non aumentino il carico antropico):

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%), escludendo ai piani terra - nelle zone allagate e allagabili - la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
  - ampliamento fino al 20% del volume originario per adeguamento igienico-sanitario e manufatti pertinenziali, nonché realizzazione di impianti tecnologici e relative strutture, volumi tecnici al servizio di edifici esistenti (centrali termiche, cabine elettriche, bomboloni gas, impianti di depurazione etc...);
  - costruzione di piccoli fabbricati in zona agricola, con S.U.L. massima inferiore a 20 mq. ad un solo piano fuori terra, strettamente legati all'attività agricola e vincolati da atto di impegno (art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.). Tali fabbricati non potranno comunque essere costruiti in zone geomorfologicamente attive (cfr carta geomorfologica) e nelle fasce di rispetto ai corsi d'acqua.

La richiesta di concessione o autorizzazione per gli interventi ammessi alla presente lettera b) dovrà essere corredata da relazione geologico-technica ai sensi del D.M. 11.03.1988 n. 47

- c) interventi ammessi nel comprensorio sciabile.

All'interno delle aree topograficamente individuate come comprensorio sciabile si ammettono in quanto rivestono carattere di interesse generale gli interventi previsti all'art. 20 precedente finalizzati alla funzionalità delle stazioni turistiche di Prato Nevoso e Artesina.

Ogni tipo di intervento sarà comunque soggetto a specifica indagine geologico-technica atta a localizzare gli interventi stessi e a prescrivere tutti gli accorgimenti necessari per assicurare loro piena idoneità tecnica senza incidere in modo negativo sulle aree circostanti. Qualora essi interessino settori morfologicamente attivi e indicati come tali nella carta geomorfologica, negli studi e progetti dovranno essere dettagliati gli interventi e le misure cautelative atte a superare i problemi e a mettere in sicurezza gli interventi previsti.

In tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o “a ritocchi-no”).

### Classe IIIb

Si tratta di aree attualmente edificate nelle quali nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell’attuazione degli interventi di riassetto e dell’avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%), escludendo ai piani terra - nelle zone allagate e allagabili - la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;
  - ampliamento fino al 20% del volume originario per adeguamento igienico-sanitario e manufatti pertinenziali, nonché realizzazione di impianti tecnologici e relative strutture, volumi tecnici al servizio di edifici esistenti (centrali termiche, cabine elettriche, bomboloni gas, impianti di depurazione etc...);
  - costruzione di piccoli fabbricati, con S.U.L. massima inferiore a 20 mq. ad un solo piano fuori terra, strettamente legati all’attività agricola e vincolati da atto di impegno (art. 25, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.). Tali fabbricati non potranno comunque essere costruiti in zone geomorfologicamente attive (cfr carta geomorfologica) e nelle fasce di rispetto ai corsi d’acqua.

La richiesta di concessione o autorizzazione per gli interventi ammessi alla presente lettera b) dovrà essere corredata da relazione geologico-technica ai sensi del D.M. 11.03.1988 n.47.

In tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o “a ritocchi-no”).

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

### Classe IIIc

Si tratta di aree per le quali il rischio geomorfologico è tale per cui non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica, neppure per il patrimonio esistente, poiché eventuali interventi sistematori non sarebbero in grado di ridurre la pericolosità geomorfologica a livelli accettabili con costi economicamente convenienti.

Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo e sono da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale (aratura profonda o "a ritocchino"). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

L'esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della normativa vigente.

- 6 Per quanto concerne gli interventi di carattere antropico interferenti con l'idrografia superficiale vengono recepiti i principi contenuti nella circolare 7/LAP e di seguito riportati integralmente.  
"La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.  
Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.  
Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.  
Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi".  
Inoltre per il reticolo idrografico minore si stabilisce una fascia minima di 15 mt. per parte inedificabile.
- 7 In sede di richiesta degli interventi edilizi ammessi dal P.R.G. la relazione geologica dovrà, ove caso, essere redatta conformemente a quanto previsto al paragrafo 8, titolo "relazione geologica per gli interventi nelle varie classi" della relazione geologico-tecnica.
- 8 Per le aree classificate in Classe III non differenziata valgono le seguenti norme:  
la Classe III non differenziata comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
- b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla Carta geomorfologica e dei dissesti (Tav. A3), la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;
  - b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.
- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.
- La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub> – b<sub>6</sub> – c dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

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

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

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

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

Negli interventi su fabbricati ricadenti in aree di interesse storico-ambientale, negli annucleamenti rurali, nonché su fabbricati di origine rurale sparsi sul territorio agricolo debbono essere applicate le prescrizioni contenute all'art. 32 del R.E.; saranno invece applicate discrezionalmente con valutazioni da motivare di volta in volta, negli interventi edilizi su fabbricati di recente costruzione o già sostanzialmente trasformati da interventi edilizi in epoca recente, pur ricadenti nelle aree suddette.

## **Art. 29 - AREE E NORME SPECIALI.**

- 1    **Complessi ricettivi all'aperto (campeggi).**  
Nelle aree destinate a complessi ricettivi all'aperto si confermano i campeggi già esistenti ammettendosi i necessari miglioramenti ed adeguamenti, nonché gli eventuali ampliamenti nel rispetto della L.R. 54/79 e succ. mod. ed int.  
Si confermano le tipologie di campeggio in atto escludendosi quelle relative ai villaggi turistici.  
Gli interventi nelle presenti aree dovranno essere realizzati con tipologie e materiali tradizionali locali (impiego di pietra e legno) sia nel caso in cui riguardino la sistemazione delle aree (muretti, recinzioni e simili) sia nel caso in cui riguardino altri manufatti. Sono in ogni caso escluse strutture fisse o precarie deturpanti o in contrasto ambientale (prefabbricati in cemento, ferro o simili).  
Impianti ed attrezzature di servizio non potranno superare un piano fuori terra, altezza alla gronda di mt. 3,00 ed un rapporto di copertura pari al 5%.
  
- 2    **Aree a verde privato inedificabile.**  
Il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate.  
In dette aree sono consentite colture agricole, orticole e la sistemazione a giardino e parco privato.  
Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione purchè realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessiva comunque non superiore a 25 mq. ed altezza non superiore a m. 3.  
Eventuali autorimesse interrato sono ammesse secondo quanto prescritto nei singoli ambiti normativi semprechè siano ritenute compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente.
  
3.   **Nelle zone agricole, comprese le aree classificate come comprensorio sciabile, è ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica semprechè risultino limitati all'interesse locale e richiedano strutture edilizie di modesta entità, comunque non superiori a 25 mq. di S.U.L.**  
La realizzazione di tali impianti è subordinata al rispetto delle disposizioni normative vigenti ed all'impiego di accorgimenti, materiali e tipologie idonei alla minimizzazione dell'impatto ambientale ed al corretto inserimento ambientale delle opere.
  
4.   **Nell'area P1.1 del capoluogo (tav. 2.1) per l'edificio topograficamente individuato è ammesso il completamento della struttura già parzialmente edificata. Tale completamento dovrà prevedere la realizzazione di due piani aggiuntivi oltre ai due esistenti.**

ti, anche modificando l'attuale quota di imposta degli orizzontamenti. L'intervento è subordinato alla eliminazione di tutte le strutture esterne al corpo principale.

5. Nell'area R1.1 del capoluogo (tav. 3.1) per l'edificio topograficamente individuato dal P.R.G. in scala 1:1.000, è ammessa la ricostruzione dei volumi esistenti oggetto di demolizione.

Nell'area R1.1 del capoluogo (tav. 3.1) per il fabbricato connesso alla struttura ricettiva Albergo Italia, topograficamente individuato con asterisco, è ammesso l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione con un ampliamento volumetrico di mc 450. Il nuovo edificio dovrà uniformarsi per tipologia e materiali costruttivi all'attiguo edificio alberghiero, elevarsi per un massimo di due piani con un'altezza non superiore a m 7,50 e mantenere, sul fronte strada, gli allineamenti esistenti. L'atto abilitativo è subordinato a vincolo o atto di impegno per il mantenimento della destinazione d'uso dell'ampliamento che potrà essere esclusivamente quella alberghiera.

L'appezzamento di terreno precedentemente destinato a parcheggio pubblico e l'adiacente campo da bocce, posti fra via XX Settembre e via Principe Umberto, appositamente contraddistinti con asterisco, dovranno essere utilizzati esclusivamente a parcheggio privato.

6. Nell'area R3.2 di Miroglio (tav. 2.4) per il fabbricato esistente destinato a struttura alberghiera (Albergo Alpi), si ammette la sopraelevazione della porzione più bassa esistente completando la stessa fino al raggiungimento dell'altezza attigua esistente; il completamento della struttura dovrà avvenire utilizzando, per coerenza, tipologia e materiali esistenti in modo da garantire completa omogeneità al fabbricato. La concessione è subordinata a vincolo o atto di impegno per il mantenimento della destinazione d'uso dell'ampliamento che potrà essere esclusivamente quella alberghiera.

7. Nell'area R3.4 di Miroglio (tav. 2.4) i due fabbricati incompiuti, denominati "gli Americani" sono soggetti all'esclusivo intervento di demolizione che consentirà il parziale trasferimento del volume esistente, nella quantità definita dalle tabelle di zona, nell'area R4.4 di Prato Nevoso; l'intera area così liberata (F20, mappali 518,469,651,652) dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune previa eliminazione delle macerie e sistemazione del suolo. L'intervento di demolizione, il trasferimento della volumetria, la cessione dell'area saranno definiti mediante permesso di costruire convenzionato unitario tra l'area in questione e la zona R4.4 di Prato Nevoso.

8. Nell'area R1.1 di Miroglio (tav. 3.2) sul lotto attiguo all'ex scuola comunale, topograficamente individuato con il simbolo GI (garages interrati), è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate; il soprasuolo dovrà essere sistemato a verde con adeguato riporto di colture vegetale e/o pavimentazione idonea.

La costruzione sui fronti sud-ovest e sud-est potrà emergere rispetto al piano dell'antistante strada in relazione alla morfologia del terreno; le murature a vista do-

vranno essere rivestite con pietra a spacco naturale e progettate in modo da assicurare il migliore inserimento ambientale e minimizzare l'impatto visivo della stessa costruzione.

9. Nell'area P1.1 della località Baracchi (tav. 2.2) si ammette il completamento delle strutture produttive esistenti per un massimo di 500 mq. di S.U.L. aggiuntiva. La nuova costruzione dovrà rispettare un'altezza massima alla gronda di mt. 7,50 ed essere realizzata con materiali e tipologie tradizionali per assicurare il massimo inserimento ambientale. In particolare la copertura dovrà essere realizzata con doppia falda e rifinita con lamiera preverniciata in colore scuro; le murature dovranno essere rifinite ad intonaco tinteggiato; i serramenti essere realizzati in legno.
10. Nell'area P1.3 in località Russia (tav. 2.2) a servizio dell'attuale attività è ammessa la realizzazione di un impianto per lavaggio autoveicoli limitato a sole strutture appoggiate al suolo senza la creazione di volumi fuori terra; tale impianto è ammesso quale struttura a servizio dell'esistente a precisazione puntuale di quanto disciplinato nel comma 5 dell'art. 27 precedente.
11. Nelle aree R5.1.1 e R5.1.2 di Gosi (tav. 2.2), in sede di S.U.E. dovrà inoltre essere previsto il percorso pedonale rialzato rispetto alla strada provinciale e da questa adeguatamente protetto, come individuato topograficamente. E' ammesso un unico accesso veicolare per l'intera area.
12. Nell'area per servizi pubblici prevista a servizio delle grotte del Caudano (tav. 1.2) e destinata a parcheggio e verde pubblico, è ammessa la realizzazione di una struttura per somministrazione alimenti e bevande, con i relativi servizi, di S.U.L. max pari a mq. 150, da realizzarsi ad un solo piano abitabile, con materiali e disegno tradizionali locali.
13. Le aree R3.1, R3.2 di Prato Nevoso e R3.1, R3.2, R3.3 di Artesina, fatto salvo quanto appresso specificatamente normato, sono considerate aree a capacità insediativa esaurita e per esse si richiama, in quanto applicabile, l'art. 13 precedente con limitazione a quegli interventi che non determinano un aumento della capacità insediativa residenziale teorica determinata sulla base dei volumi edilizi esistenti e fatto salvo ovviamente quanto deriva dagli ampliamenti del 20% appresso richiamati. Gli interventi ammessi sono pertanto esclusivamente quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) del 3° comma, nonché quelli previsti dal 5° comma dell'art. 13 precedentemente già richiamato.  
Gli interventi di cui alla lettera f) che precede sono ammessi solo al fine di procurare l'adeguamento igienico e/o funzionale di singole unità immobiliari; essi devono essere riferiti ad unità immobiliari singole e non possono essere cumulati per produrre nuovi autonomi volumi edilizi; in particolare la lettera f) potrà essere utilizzata per realizzare verande o chiusure di rientranze, logge o simili purché sia comunque ri-



spettata l'unitarietà compositiva e architettonica della facciata su cui si interviene. Nell'area R3.1 di Prato Nevoso, per l'edificio contrassegnato con asterisco (F. 29, mappale 551) è ammesso, in relazione al fabbisogno connesso alla prestazione di un servizio di pubblico interesse, l'ampliamento della attuale rimessa per mezzi spazzaneve secondo l'indicazione cartografica; l'ampliamento è soggetto ad atto o impegno di vincolo di destinazione; è inoltre consentito realizzare l'alloggio per il custode, sovrastante la rimessa e con una cubatura massima di 400 mc.

Nell'area R3.1 di Prato Nevoso, per l'edificio contrassegnato con asterisco (F. 29, mappale 411), è ammesso il completamento, anche mediante sopraelevazione, utilizzando una volumetria massima di mc 1.360, con un massimo di 5 piani (compresi gli esistenti).

Nell'area R3.1 di Prato Nevoso sul lotto attiguo al condominio Rododendro destinato a parcheggio e contraddistinto con il simbolo GI (garages interrati) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate; il soprasuolo dovrà essere adeguatamente sistemato a parcheggio mediante idonea pavimentazione ed assoggettato ad uso pubblico.

Per i fabbricati individuati topograficamente con asterisco si ammette quanto segue:

- per il fabbricato distinto a catasto al Fg. 29, mappale 168, in funzione di una destinazione esclusivamente turistico-ricettiva ai sensi del D.P.C.M. 13/09/2002 e normativa regionale di settore è ammesso un ampliamento volumetrico pari a 3.550 mc con un numero massimo di quattro piani fuori terra calcolati sul prospetto sud e riferiti al piazzale antistante; in sede di rilascio di atto di assenso edilizio dovrà essere riconsiderata la convenzione in essere attinente alle autorimesse ed, eventualmente, modificata secondo quanto disposto dall'Amministrazione;
- per il fabbricato distinto a catasto al Fg. 29, mappale 401, in funzione di una destinazione esclusivamente turistico-ricettiva ai sensi del D.P.C.M. 13/09/2002 e normativa regionale di settore è ammesso un ampliamento volumetrico pari a 750 mc da realizzare senza incrementare il numero di piani fuori terra (n. 1) calcolati dal piazzale sul lato orientale dell'edificio;
- per il fabbricato distinto a catasto al Fg. 29, mappali 252, 305, 716, per la destinazione residenziale è ammesso l'ampliamento volumetrico pari a 1.200 mc da realizzare in sopraelevazione, con un numero massimo di cinque piani fuori terra ed un'altezza massima di m 17,50.

Nell'area R3.3 di Artesina nella porzione di terreno contigua al condominio Marguaris, evidenziata in cartografia mediante apposito asterisco, è consentita la realizzazione di una struttura temporanea ad uso ufficio informativo e vendite.

Sull'area ricadente in zona R3.3 di Artesina ad oggi occupata dal fabbricato adibito a piscina censito al Catasto Fabbricati di Cuneo al Fg.28, mappale 45, è ammessa la realizzazione di mc. 4.000 ad uso residenziale (trasferiti dall'area R4.1) mediante intervento diretto. Al fine di ottenere un prodotto edilizio di qualità capace di integrarsi nel contesto edificato esistente è ammessa la demolizione delle strutture esistenti e la nuova costruzione che dovrà comunque rispettare un'altezza massima di mt. 9,50

e numero di piani 3 fuori terra oltre ad uno interrato/seminterrato ad uso autorimesse. La tipologia costruttiva, le forme, i materiali ed i colori impiegati dovranno garantire, anche con rivisitazioni in chiave moderna dell'architettura locale, un ottimale inserimento paesaggistico.

14. L'area R4.1 di Prato Nevoso è riservata alla esclusiva destinazione ricettivo-alberghiera.

Gli impianti e gli usi ammessi sono i seguenti:

- strutture ricettive alberghiere;
- altre strutture ricettive ai sensi della L. 217/83;
- strutture ed impianti, complementari alla ricettività, per congressi, tempo libero e sport;
- impianti ed attrezzature pubbliche;
- residenze per addetti e/o custodia nella misura strettamente indispensabile richiesta dagli impianti.

In essa oltre alla conferma delle strutture esistenti per le quali sono consentiti interventi manutentivi e di adeguamento tecnico e funzionale, si ammette il loro completamento secondo quanto previsto nella tabella di zona e comunque nel rispetto dei limiti di cui al 2° comma, lett. a) dell'art. 23 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. è subordinata alla stipula di apposita convenzione che preveda tempi, modalità esecutive e termini del vincolo di destinazione degli immobili.

Il nuovo volume ammesso dovrà rispondere a requisiti tipologico-funzionali coerenti con la preesistenza e rispetto a questa adeguatamente articolarsi; in particolare non potranno essere superate le altezze massime ed il numero di piani preesistenti.

L'edificazione dovrà inoltre essere realizzata nella porzione sud-orientale dell'area caratterizzata da minore acclività.

15. Le zone R5.1 di Prato Nevoso rappresentano l'area già oggetto del P. di L. formato ai sensi dell'art. 8, L. 06/08/67 nr. 765, approvato con d.c. nr. 38 del 19/04/74 e d.c. nr. 104 del 03/10/75, munito di nulla-osta del Presidente Giunta Regionale in data 23/02/76 con nota 6267/1646 AA.GG. e successiva autorizzazione del Sindaco in data 09/06/76, nonché oggetto di convenzione con atto a rogito notaio Branda di Mondovì in data 10/10/1975, rep. 29572.

Per tale area, per motivi ed opportunità di rilevante interesse generale, il P.R.G. prevede una modifica alla originale organizzazione territoriale degli insediamenti previsti e convenzionati, individuando tre ambiti rispettivamente con le lettere a), b) e c) già sulla scorta di quanto previsto nella variante al P.R.G. approvato dalla Regione con D.G.R. 108 – 17470 del 03/08/1992.

In relazione al fatto che il P. di L. è stato sostanzialmente attuato per quanto attiene alle opere urbanizzative, il P.R.G. conferma le quantità edificatorie già approvate nell'ambito del P. di L. medesimo, realizzabili nel rispetto delle seguenti disposizioni:

– ZONA R5.1a: rappresenta un ambito di intervento pressoché attuato e dotato delle opere urbanizzative; è ammesso, con concessione singola, il completamento degli edifici non ultimati, nel rispetto dei volumi approvati. Per esigenza di uniformità tipologico–architettonica i completamenti sono subordinati al rispetto dei parametri, forme progettuali e materiali originariamente disciplinati dal P. di L. che si intendono richiamati; si ammettono in sede autorizzativa modeste variazioni ininfluenti rispetto ai caratteri che connotano il complesso edilizio.

– ZONA R5.1b e R5.1c: rappresentano gli ambiti per il completamento delle previsioni del P. di L. approvato.

L’attuazione degli interventi residui è subordinata a P.E.C. di variante all’originario strumento urbanistico esecutivo per il quale si fa riferimento alla proposta progettuale già presentata al Comune e già munita di parere favorevole dell’Assessorato Regionale Beni Culturali ed Ambientali (nota prot. 515 del 07/05/1993); fatti salvi eventuali aggiornamenti, integrazioni o modifiche non influenti sull’assetto urbanistico ed edilizio proposto, una eventuale diversa soluzione progettuale dovrà essere subordinata a nuovo parere dell’Assessorato Regionale Beni Culturali ed Ambientali.

Il P.E.C. dovrà rispettare le seguenti caratteristiche edificatorie ed i vincoli di intervento sottoelencati:

- h. max edifici: mt. 21 (riferita al colmo e calcolata dal piano strada fuori terra di valle a sistemazione avvenuta);
- piani abitabili: nr. max 6 (riferiti alle strade fuori terra di valle a sistemazione avvenuta);
- rapporto di copertura: max 60%;
- in zona R5.1b obbligo di mantenere la macchia arborea esistente a nord della strada del Caudano; inoltre dovrà essere rivolta la massima considerazione all’inserimento ambientale dei nuovi fabbricati al fine di minimizzare l’impatto visivo dalla conca e dalla stazione di Prato Nevoso;
- l’edificazione in zona R5.1b dovrà essere riservata, almeno per la quota stabilita nelle tabelle di zona, a destinazioni ricettive (alberghi o altre attrezzature ricettive a norma L. 217/83), così localizzata: mc 12.000 a nord della strada del Caudano, mc 5.000 a sud della strada del Caudano.
- l’edificazione in zona R5.1c è riservata esclusivamente ad impianti tecnici, servizi ed infrastrutture pubbliche o di uso pubblico (servizi igienici, biglietteria, locali prenotazione scuola di sci, rimessaggio e manutenzione mezzi ecc...); oltre a ciò, e mediante intervento diretto, è ammessa, a seguito della completa demolizione del fabbricato esistente (attualmente a cavallo del confine dell’area), la ricostruzione della S.U.L. esistente con ampliamento pari a mq 500 di SUL, per le seguenti destinazioni noleggio attrezzature per lo sci, bar, ristorante, apres-ski, zone relax, svago, ballo e simili. Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato con non più di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato-interrato e completato da una zona solarium-dehors anche parzialmente coperta.

- gli atti progettuali di P.E.C. dovranno verificare e garantire la dotazione delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico attinenti alla nuova edificazione ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
- il P.E.C. di cui alle presenti disposizioni dovrà condurre una puntuale verifica sullo stato di attuazione degli obblighi originariamente assunti con gli accordi intercorsi e con le convenzioni urbanistiche stipulate a suo tempo; il P.E.C. medesimo prevederà gli aggiornamenti, le integrazioni e le modifiche richieste dalle mutate esigenze che saranno evidenziate dal Comune; la convenzione del P.E.C. renderà conto di quanto sopra e ne assicurerà il rispetto;
- l'edificazione prevista dovrà rispondere a requisiti di omogeneità ed uniformità sotto il profilo tipologico e di materiali impiegati: tale obbligo dovrà essere rispettato in sede progettuale ed esecutiva e dovrà essere espressamente richiamato nelle norme di attuazione del P.E.C.

In fase di predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo (obbligatorio) dell'area R5.1b dovranno essere approfondite preventivamente le indagini nel substrato verificando la presenza di cavità nel sottosuolo perlomeno fino alla profondità di mt. 15. Le risultanze degli approfondimenti di indagini condotte anche ai sensi del D.M. 11.3.1988, dovranno:

- a) stabilire come ed in quale misura si potrà edificare sulle aree in questione;
- b) consentire la definizione della tipologia degli edifici da costruire, il loro dimensionamento nonché le loro caratteristiche costruttive (fondazioni, ecc.).

16. Sull'area per servizi nr. 4 nella zona R3.1 di Prato Nevoso (tav. 2.5) è ammessa, ove topograficamente indicato, la realizzazione di una struttura per servizi e somministrazione alimenti e bevande. Tale struttura, sfruttando i dislivelli del terreno potrà essere composta da un piano interrato o seminterrato e due piani abitabili, e avere una superficie coperta non superiore a 550 mq.

17. Nell'area R4.1 di Artesina la realizzazione dell'intervento previsto dal P.R.G. è finalizzata al completamento ed alla qualificazione funzionale ed ambientale della stazione turistica.

La volumetria prevista dovrà essere concentrata entro gli ambiti topograficamente individuati, ed in particolare, in prossimità del piazzale dei Quarti per realizzarvi un nuovo organismo unitario, dotato di porticati ad uso pubblico, che costituisca elemento di richiamo ed animazione nella zona.

A tal fine la progettazione dovrà rispondere a requisiti di elevata qualità ed essere estesa alle aree pubbliche circostanti per le quali dovranno essere previste sistemazioni ed arredi unitari e qualificati.

L'intervento ammesso è subordinato a S.U.E., esteso a tutta la zona R4.1, che dovrà verificare e soddisfare i fabbisogni dell'intera stazione in ordine alla dotazione delle opere urbanizzative ed alla dotazione delle aree per servizi sia riferite alla capacità

insediativa residenziale che ai turisti giornalieri utilizzatori del sistema di impianti e piste esistenti. In particolare dovranno essere attentamente valutate le modalità per la raccolta e la depurazione dei rifiuti liquidi prevedendo le opportune integrazioni o i nuovi impianti che siano in grado di assicurare le migliori garanzie di funzionalità al sistema adottato.

Per le caratteristiche edificatorie si richiamano i parametri di RC, altezza, numero piani abitabili delle zone R5.1 b e c di Prato Nevoso, con le seguenti precisazioni ed avvertenze:

- altezza massima degli edifici: mt 21
- n° massimo piani abitabili: 6
- rapporto massimo di copertura: 40%
- altezza massima edificio prospettante su piazzale dei Quarti: mt 8,50
- n° massimo p. abitabili edificio prospettante su piazzale dei Quarti: 3

La quota del 20% del nuovo volume ammesso dovrà essere riservata alla esclusiva destinazione ricettivo-alberghiera e para-alberghiera come precisato nel comma 14 precedente.

18. Per la struttura edilizia non completata esistente in zona agricola sulla strada provinciale a valle del bivio Prato Nevoso – Artesina l'eventuale recupero a fini abitativi è subordinata a variante strutturale di P.R.G. atta a definire l'assetto tipologico, i requisiti di compatibilità geotecnica ed ambientale, nonché gli eventuali fabbisogni di servizi ed infrastrutture. E' comunque ammessa l'eventuale demolizione senza ricostruzione.
19. Norme specifiche per singole aree
  - R3.5 (tav. 2.2): l'intervento di ampliamento di cui all'art. 13, c. 3°, lett. e), limitatamente all'edificio adiacente alla piazzetta Gosi (F. 6, mappale 387), potrà essere realizzato quale corpo separato.
  - R3.12 (tav. 2.2): gli interventi sui fabbricati esistenti oltre al rispetto delle limitazioni di cui all'art. 27 precedente dovranno garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed edilizie presenti di cui dovranno garantire salvaguardia e valorizzazione.
  - R4.1 (tav. 2.2): è prescritta una fascia di rispetto di 25 mt. dal confine stradale a Est.
  - R4.8 (tav.2.2): la convenzione a cui è subordinata l'attuazione dell'area R4.8, dovrà prevedere la monetizzazione di una quota a parcheggio di 200 mq., derivante dalla differenza fra la quantità prevista (mq. 600) e quella reperita (mq. 400).
  - R4.14 (tav.2.2): si escludono nuovi accessi diretti, a servizio della costruzione prevista, dalla provinciale di fondovalle.

- R4.23 (tav.2.2): è prescritta una fascia di rispetto di 20 mt. dal confine stradale Nord-Est e la sistemazione della scarpata esistente mediante idonee opere di contenimento da concordare con l'U.T.C. in sede di rilascio di C.E.
- R4.24, R4.27  
R4.28 (tav.2.2): l'accessibilità alle aree previste dovrà essere garantita preferibilmente attraverso una strada di servizio interna e comunque dalla provinciale di fondovalle non dovranno essere previsti nuovi accessi veicolari oltre a quelli già esistenti.  
Inoltre nell'area R4.24 in località Ressia (tav. 2.2) le previsioni di P.R.G. sono subordinate alla contestuale demolizione delle strutture (capannoni e/o tettoie) esistenti al fine di realizzare un nuovo intervento compatibili con i caratteri ambientali dell'intorno.
- R4.2, R4.3 (Prato Nevoso): le costruzioni dovranno localizzarsi sulle porzioni meno acclivi a monte.
- P1.5 (tav. 2.2): gli interventi sui fabbricati esistenti da attuare con S.U.E. oltre al rispetto delle limitazioni di cui all'art. 27 precedente dovranno garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed edilizie presenti di cui dovranno garantire salvaguardia e valorizzazione.
- P2.2 (tav. 2.2): l'edificio previsto non potrà superare l'altezza di mt. 7,50 e dovrà essere realizzato con tipologia e materiali coerenti con l'intorno edificato in cui si colloca.
- R3.5.1 (tav.2.2): all'interno dell'area è ammesso un intervento di riqualificazione urbana che prevede una diversa localizzazione della volumetria esistente.  
Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato, previa totale demolizione dell'esistente, secondo i parametri riportati in tabella e dovrà essere localizzato secondo la sagoma prevista che potrà peraltro subire lievi scostamenti senza che ciò costituisca variante al P.R.G.  
In sede di S.U.E. dovranno essere dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi topograficamente individuate; lievi modifiche localizzative sono ammesse e non costituiranno variante al P.R.G. purché venga mantenuta la quantità prevista.
- C.S. (tav.2.5): all'interno del comprensorio sciabile sono stati individuati due ambiti per la realizzazione di aree attrezzate a servizio del

comprensorio stesso.

Tali aree potranno essere attrezzate e sistemate con viabilità, parcheggi, aree verdi, aree a picnic, area per soste camper e simili.

L'attuazione sarà soggetta a concessione diretta nel rispetto di quanto segue:

- dovranno essere adottate tutte le cautele imposte dai vincoli di natura geologico-tecnica;
- le sistemazioni dovranno essere a raso;
- eventuali muri di contenimento dovranno essere realizzati mediante scarpate naturali e, ove non tecnicamente possibile, mediante cls armato opportunamente rivestito in pietra;
- l'intervento non dovrà mutare in modo significativo lo stato dei luoghi, mentre dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti in grado di garantire un perfetto inserimento ambientale.

- C.S. (tav. 2.5): il fabbricato ubicato all'interno del comprensorio sciabile, appositamente contrassegnato con la lettera R, potrà essere rilocalizzato al fine di consentire la realizzazione del nuovo impianto di risalita.

La nuova localizzazione, sempre all'interno del comprensorio sciabile, è limitata all'ambito topograficamente individuato; nella realizzazione del nuovo fabbricato dovranno essere utilizzati i parametri edificatori preesistenti (volume, altezza, superficie coperta); dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico contenute nell'allegata relazione.

- R4.29 (tav. 2.2): l'attuazione dell'area dovrà avvenire previa totale demolizione del fabbricato produttivo esistente, fatta eccezione per i volumi a destinazione residenziale.
- (tavv. 2.5 – 2.6): in tutte le aree normative di Prato Nevoso ed Artesina, tenuto conto delle particolari condizioni ambientali locali, i percorsi pedonali ed i passi carrai coperti non sono da conteggiare all'interno della superficie coperta (Sc), in deroga alla definizione contenuta nel vigente R.E.
- R4.4 (tav. 2.5): l'attuazione dell'area è soggetta ad unico Permesso di Costruire Convenzionato congiuntamente alla porzione di zona R3.4 di Miroglio cui si rimanda. I parametri edificatori relativi all'altezza, numero di piani, rapporto di copertura sono quelli stabiliti per l'attigua zona R5.1b. L'edificazione potrà avvenire

re esclusivamente sulle porzioni di territorio idonee sotto il profilo geologico-tecnico riportate sulla “carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”.

- **R4.5 (tav. 2.5):** **in tale area è ammessa la realizzazione di una S.U.L., aggiuntiva a quanto previsto in tabella di zona, pari a mq. 1.500 da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di impianti e locali per attività natatoria e/o motoria, beauty farm e simili in quanto considerati servizi di utilità pubblica ancorché di proprietà privata. La condizione anzidetta è subordinata ad apposita convenzione con il Comune in cui si definisce:**
- **tipologia e caratteristiche degli impianti previsti;**
  - **modalità di utilizzo degli impianti;**
  - **modalità di utilizzo degli impianti a favore dei residenti;**
  - **durata del vincolo di destinazione e sanzioni in caso di non rispetto delle condizioni fissate.**
- **Norme di carattere paesaggistico - ambientale:**
- **la progettazione dei singoli fabbricati con relative pertinenze dovrà garantire un prodotto edilizio di qualità, al fine di perseguire un ottimale inserimento paesaggistico - ambientale , attraverso un approfondito studio architettonico capace di coniugare i caratteri tipici dell’architettura “montana” di valle con quelli più moderni attraverso l’uso di forme, proporzioni, materiali e colori della tradizione locale;**
  - **negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico – ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l’utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare - termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D. Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;**
  - **si dovrà prevedere un uso del verde quale elemento di progettazione finalizzato alla mitigazione/compensazione paesistico – ambientale, ovvero:**
    - **nella sistemazione delle aree a verde pubbliche e private, al fine di conseguire effetti di filtro – barriera con funzioni ecologiche, dovranno essere messi a dimora alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni 50 mq di verde utilizzando essenze autoctone;**
    - **lungo i lati che prospettano verso le aree libere non edi-**



ficcate, è fatto obbligo di realizzare/integrare le recinzioni con una siepe idonea a limitare l'impatto paesistico del nuovo insediamento;

– **Permeabilità dei suoli.**

Dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile in profondità pari almeno al 30%. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%.

– **Recupero idrico.**

Gli interventi edilizi di nuova costruzione (aventi una superficie coperta significativa per tale scopo) dovranno essere dotati di un' adeguata cisterna interrata, con sistema di "troppopieno" collegato a rete distinta da quella fognaria al fine di alleggerirne il nuovo quantitativo apportato, per la raccolta ed il successivo riutilizzo delle acque meteoriche della dimensione minima pari a mc 0,06 per mq di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Si suggerisce, ove tecnicamente fattibile e per gli usi compatibili, di utilizzare acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto. Relativamente agli impianti di trattamento dell'acqua per i locali piscina e beauty farm dovranno essere previsti sistemi di depurazione idonei ai sensi di legge.

– **Isole ecologiche.**

In sede di realizzazione delle opere urbanizzative dovranno essere previsti appositi spazi da destinare ad isole ecologiche per la sistemazione dei cassonetti al di fuori delle sedi viabili e dei marciapiedi, dotati di idonei elementi di mitigazione visiva - arredo.

– **Illuminazione.**

In sede di progettazione e realizzazione del sistema di illuminazione delle aree (viabilità interne, strutture ed impianti di arredo urbano, etc...) è richiesto l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza (led), la regolamentazione degli orari di accensione, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso al fine di implementare il risparmio energetico, limitare l'inquinamento luminoso e garantire misure di protezione della biodiversità (chiroterofauna, entomofauna, etc...).

20. Il piano individua una zona quale “area per servizi privati” di tipo sportivo-ricreativo in località Prato Nevoso sulla quale è ammessa la realizzazione di impianti e strutture sportive sia nei mesi estivi che invernali quali calcio, calcetto, tennis, pallavolo, golf, pattinaggio, ecc. A servizio di queste strutture è ammessa la realizzazione di un edificio ad uso spogliatoi, locali per deposito attrezzi e manutenzione, servizi igienici, ufficio per la gestione e locali tecnici per impianti avente una S.U.L. massima pari a 250 mq. Sulla medesima area è consentita, in aggiunta a quanto precedentemente previsto, la realizzazione di un massimo di due fabbricati a servizio del Parco Giochi denominato “Pratolandia” per la realizzazione di strutture accessorie da destinare a cassa, ingresso, nursery, posto ricreativo, servizi igienici e magazzini per l’attrezzatura aventi una S.U.L. massima totali pari a 250 mq. Per i due fabbricati già presenti sull’area e ricadenti sui mappali censiti a catasto al foglio 29, partic. 546 e 759 vengono confermate le superfici esistenti.

I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati con non più di un piano fuori terra e comunque con un’altezza non superiore a mt.4,50 ed utilizzando materiali della tradizione locale quali legno, pietra secondo composizioni architettoniche che garantiscono, seppur in chiave “moderna”, un ottimale inserimento paesaggistico.

- 21 Nella zona a destinazione turistica speciale di Prato Nevoso, individuata in cartografia con la sigla (TS), è ammessa la realizzazione di percorsi estivi ed invernali, la sistemazione di aree attrezzate per pic-nic, giochi ed attività ludico-didattiche, piste per il trasporto con cavalli e recinti per la custodia di animali (cavalli, daini ecc..). Le sistemazioni del terreno, le aree attrezzate ed i recinti dovranno garantire un adeguato inserimento paesaggistico-ambientale sfruttando la morfologia e la conformazione del suolo e mediante l’impiego di materiali adeguati anche per forme e cromia. Si precisa in oltre che non è ammesso creare nuovi accessi sull’adiacente S.P. 237.

**Art. 30 - DEROGHE**

- 1 E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.1955 n. 1357, o comunque delle norme vigenti in materia.

## NOTE ALLE TABELLE DI ZONA

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

Le aree sono inoltre numerate progressivamente con riferimento a ciascuna tavola di progetto.

I dati riportati fra parentesi sono riferiti a superfici e volumetrie dei fabbricati oggetto di demolizione.

---

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

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

Per le aree a prevalente destinazione residenziale sottoposte a S.U.E. o a C.C. valgono le seguenti annotazioni riferite al rigo TOTALE SPAZI PUBBLICI e al rigo VOLUME IN PROGETTO.

- a) dismissione o asservimento vincolante sulla base del valore e della indicazione cartografica.
  - b) la quantità riportata è vincolante derivando da una rilocalizzazione e, pertanto, prevalente in caso di discordanza con la quantità definita applicando l'indice di zona alla effettiva superficie fondiaria.
-

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

- rapporto di copertura;
  - altezza massima;
  - procedure di intervento;
  - indice di utilizzazione fondiaria o territoriale progetto;
  - nr. piani abitabili.
- 

Le procedure di intervento sono individuate nel seguente modo:

- DIR = intervento diretto o concessione singola.
  - S.U.E. = obbligo di strumento urbanistico esecutivo (da definire dall'Amministrazione Comunale in sede attuativa).
  - C.C. = concessione convenzionata.
- 

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

---

Nelle aree a prevalente destinazione produttiva l'altezza massima ed il numero di piani fuori terra si riferisce agli edifici destinati ad abitazione e/o uffici e ad usi produttivi escludendosi dalle suddette limitazioni strutture produttive e tecnologiche necessarie all'attività che non potranno di norma superare mt. 10,00. Eventuali maggiori altezze saranno ammesse esclusivamente per strutture tecniche adeguatamente motivate.

## NOTE SPECIFICHE:

Nelle aree di Prato Nevoso e Artesina ove si ammettono nuovi interventi edificatori, non si indica l'indice di densità edilizia in quanto il volume previsto deriva da ipotesi progettuali precedenti confermate o da nuove ipotesi basate sul valore dimensionale dell'intervento.

### 1) R5.1b di Prato Nevoso

Il volume ammesso è da ripartirsi nel seguente modo:

- mc. 118.000 per uso residenziale;
- mc. 17.000 per usi alberghieri e paralberghieri: si richiamano gli usi ammessi nel comma 14 dell'art.29.

La capacità residenziale è stimata nel seguente modo:

– mc. 118.000/75 =	1573	turisti
– mc. 17.000/50 =	340	posti letto
<hr/>		
TOTALE	1913	

### 2) R4.1 di Artesina

Il volume ammesso è da ripartirsi nel seguente modo:

- mc 25.750 per uso residenziale;
- mc. 8.000 per usi alberghieri e paralberghieri: si richiamano gli usi ammessi nel comma 14 dell'art. 29.

La capacità residenziale è stimata nel seguente modo:

- mc. 25.750/75 = 343 turisti
- mc. 8.000/75 = 160 posti letto

<hr/>		
TOTALE	503	

- ### 3) Nella zona R5.1a e R5.1b di Prato Nevoso, nonché nella zona R4.1 di Artesina, in relazione a quanto a suo tempo previsto nel P. di L. di Prato Nevoso, alla complessità degli interventi ammessi, alla necessità di prevedere un'edificazione altamente qualificata non solo sotto il profilo architettonico ma anche sotto il profilo funzionale, dotandola di strutture ed impianti che non determinano carico urbanistico ma che posso-

no costituire servizi ed accessori alla residenza, si ammetta la realizzazione di un volume accessorio supplementare, nella misura del 23%, a quello indicato nelle tabelle. Tale volume potrà essere utilizzato esclusivamente per impianti tecnologici e tecnici, locali comuni, locali di reception ed informazioni turistiche, locali per attrezzature sportive e ricreative di carattere collettivo e simili, rimesse per mezzi che svolgono servizi pubblici o di interesse pubblico (pullman, sgombraneve etc...).

I volumi di cui si tratta saranno soggetti a vincolo di destinazione quali pertinenze, accessori o locali comuni condominiali, escludendosi per essi usi diversi da questi. La attribuzione del volume accessorio è così stabilita:

<b>ZONA</b>	<b>vol. residenziale ammesso</b>	<b>vol. accessorio ammesso</b>
R5.1a P. N.	41.440	9.531
R5.1b P. N.	118.000	27.140 (1)
R5.1c P. N.	/	/
R4.1 Art.	25.750	5.922

- 
- (1) il volume accessorio ammesso nella zona R5.1b P.N. potrà essere trasferito nella attigua zona R4.4 P.N. sempre come volume accessorio alla edificabilità ivi consentita che si intende pertanto conseguentemente incrementato.
- 4) Nella zona R3.5.1 di Gosi-Chiasse, al rigo “nr. piani fuori terra”, si precisa che l’ultimo piano dovrà essere mansardato.
- 
- 5) Nella zona R4.5 di Gosi-Chiasse, al rigo “totali spazi pubblici previsti”, si precisa che la quota cartografata dovrà essere dimessa o asservita ad uso pubblico, mentre la quota mancante al raggiungimento del valore riportato in tabella dovrà essere monetizzata.
- 
- 6) Nelle aree R4.7 – R4.29 (tav.2.2 Gosi – Chiasse) e R4.4 – R4.5 (tav. 2.5 Prato Nevoso), la volumetria in progetto, derivando da un trasferimento, è vincolante e non viene desunta dall’applicazione di alcun indice edificatorio.
- 7) Nell’area R3.1 di Prato Nevoso la superficie inedificabile è comprensiva della quota di aree a destinazione per servizi privati (pari a mq. 42178) sulle quali è ammessa la realizzazione di strutture accessorie normate all’art.29, c.20 delle presenti N. di A.

## GLOSSARIO

---

D.M.	Decreto Ministeriale
L.R.	Legge Regionale
L.U.R.	Legge Urbanistica Regionale
G.U.	Gazzetta Ufficiale
B.U.R.	Bollettino Ufficiale Regione Piemonte
D.P.G.R.	Decreto Presidente Giunta Regionale
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.P.A.	Programma Pluriennale di Attuazione
C.U.R.	Comitato Urbanistico Regionale
P.d.L.	Piano di Lottizzazione
P.P.	Piano Particolareggiato
P.E.C.	Piano Esecutivo Convenzionato
S.U.E.	Strumento Urbanistico Esecutivo
P.d.R.	Piano di Recupero
R.E.	Regolamento Edilizio
C.E.	Commissione Edilizia
N.d.A.	Norme di Attuazione

---

S.T.	superficie territoriale
S.F.	superficie fondiaria
I.T.	indice di densità edilizia territoriale
I.F.	indice di densità edilizia fondiaria
U.T.	indice di utilizzazione territoriale
U.F.	indice di utilizzazione fondiaria
R.C.	rapporto di copertura
S.C.	superficie coperta
S.U.L.	superficie utile lorda
V.	volume
P.F.T.	piani fuori terra
H.	altezza
MO	manutenzione ordinaria
MS	manutenzione straordinaria
RS	restauro scientifico
RC	restauro conservativo
RI	ristrutturazione edilizia interna
RT	ristrutturazione edilizia totale



DR	demolizione con ricostruzione
RU	ristrutturazione urbanistica
Rn	aree residenziali
Pn	aree produttive
PE	aree per attività estrattiva
E	aree agricole
E1	aree agricole di rispetto degli abitati
NR	nuclei rurali
S.P.	servizi pubblici
C.S.	comprensorio sciabile

## Riferimento a tav. 2.1 Capoluogo

		R 1.1	R 3.1	R 3.2	R 4.1	R 5.1	R 5.2	R 5.3			
superficie territoriale	mq.	117.500	23.300	13.330	53.585	3.320	6.860	1.970			
superficie destinata alla viabilità	mq.	13.295	1.000	1.200	3.760	260	660	220			
superficie inedificabile	mq.	7.625	0	4.670	2.760	0	0	0			
spazi pubblici previsti:											
a	mq.	515	0	0	0	0	0	0			
b	mq.	5.475	0	0	0	0	0	0			
c	mq.	28.235	12.950	0	15.530	0	0	0			
d	mq.	5.050	0	515	3.780	370	890	275			
<i>totale</i>	mq.	39.275	12.950	515	19.310	370	890	275	a)		
superficie fondiaria complessiva	mq.	57.305	9350,00	6.945	27.755	2.690	5.310	1.475			
superficie fondiaria compromessa	mq.	57.305	9.350	6.945	24.555	0	2.000	0			
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	3.200	2.690	3.310	1.475			
volume complessivo esistente	mc.	131.100	15.590	10.220	23.100	0	1.000	0			
densità fondiaria esistente	mc./mq.	2,28	1,66	1,47	0,82	/	/	/			
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	0,4	/	/	/			
volume in progetto	mc.	0	0	0	2.980	1.992	2.430	1.576			
totale volume realizzabile in zona	mc.	131.100	15.590	10.220	26.080	1.992	3.430	1.576			
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	230	2	10	20	/	/	/			
turistica (teorica)	nr. ab.	1.061	266	100	431	/	/	/			
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	/	/	/	33	22	27	17			
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	1.291	268	110	484	22	27	17			
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	0,6	0,5	0,8			
rapporto di copertura	%	/	/	/	35	35	35	35			
altezza massima	ml.	/	/	/	7,5	7,5	7,5	7,5			
nr. piani fuori terra	nr.	/	/	/	2	2	2	2			
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.			
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11/29	13	13	13/29	13	13	13			

## Riferimento a tav. 2.4 Miroglio

		R 1.1	R 2.1	R 2.2	R 2.3	R 3.1	R 3.2	R 3.3	R 3.4	R 4.1	R 4.2
superficie territoriale	mq.	36.155	5.400	7.700	12.390	3.720	62.000	3.430	14.400	1.710	2.360
superficie destinata alla viabilità	mq.	5.060	100	215	725	320	4.900	168	1.400	0	50
superficie inedificabile	mq.	2.700	0	0	0	0	1.100	0	1.650	0	0
spazi pubblici previsti:											
a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	505	0	0	0	0	1.045	0	0	0	0
c	mq.	4.375	0	0	740	0	29.340	0	6.853	0	0
d	mq.	2.325	400	310	910	0	955	0	1.080	570	0
<i>totale</i>	mq.	7.205	400	310	1.650	0	31.340	0	7.933	570 <sup>a)</sup>	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	21.190	4.900	7.175	10.015	3.400	24.660	3.262	3.417	1.140	2.310
superficie fondiaria compromessa	mq.	21.190	4.900	7.175	10.015	3.400	24.660	3.262	3.417	0	416
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	1.140	1.894
volume complessivo esistente	mc.	31.840	4.000	6.920	11.520	1.600	35.800	7.500	12.200	0	250
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,50	0,81	0,96	1,15	0,47	1,45	2,30	3,57	/	0,6
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	0,8	0,6
volume in progetto	mc.	0	0	0	0	0	0	0	0	912	1.136
totale volume realizzabile in zona	mc.	31.840	4.000	6.920	11.520	1.600	35.800	7.500	12.200	912	1.386
cap. res. attuale:											
permanente	nr. ab.	55	1	2	5	6	25	4	3	0	2
turistica (teorica)	nr. ab.	163	25	28	50	24	695	150	181	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	10	12
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	218	26	30	55	30	720	154	184	10	14
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	%	/	/	/	/	/	/	/	/	35	35
altezza massima	ml.	/	/	/	/	/	/	/	/	7,5	7,5
nr. piani fuori terra	nr.	/	/	/	/	/	/	/	/	2	2
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	C.C.	DIR
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11/29	12	12	12	13	13/29	13	13/29	13	13

## Riferimento a tav. 2.2 Gosi - tav. 2.3 Chiasso

		R 1.1	R 2.1	R 2.2	R 2.3	R 2.4	R 2.5	R 3.1	R 3.2	R 3.3	R 3.4
superficie territoriale	mq.	25.096	10.600	5.140	55.700	8.900	10.050	6.590	19.100	21.890	50.845
superficie destinata alla viabilità	mq.	1.990	440	550	2.000	760	720	1.000	1.425	1.360	4.040
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	160	0	2.050	3.435	6.260	0
spazi pubblici previsti:											
a	mq.	238	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	1.400	0	0	1.650	0	0	0	0	0	0
c	mq.	16.566	0	0	31.460	0	0	0	1.025	0	3.540
d	mq.	615	0	0	300	200	250	0	250	0	0
<i>totale</i>	mq.	18.819	0	0	33.410	200	250	0	1.275	0	3.540
superficie fondiaria complessiva	mq.	4.287	10.160	4.590	20.290	7.780	9.080	3.540	12.965	14.270	43.265
superficie fondiaria compromessa	mq.	4.287	10.160	4.590	20.290	7.780	9.080	3.540	12.965	14.270	43.265
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
volume complessivo esistente	mc.	12.067	6.600	5.400	19.728	12.500	8.010	1.200	6.860	7.650	33.400
densità fondiaria esistente	mc./mq.	2,7	0,65	1,17	0,97	1,61	0,88	0,34	0,53	0,54	0,77
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
volume in progetto	mc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totale volume realizzabile in zona	mc.	12.067	6.600	5.400	19.728	12.500	8.010	1.200	6.860	7.650	33.400
cap. res. attuale:											
permanente	nr. ab.	5	12	10	24	11	16	7	25	6	30
turistica (teorica)	nr. ab.	43	4	4	105	79	65	0	119	56	656
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	48	16	14	129	90	81	7	144	62	686
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	%	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
altezza massima	ml.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
nr. piani fuori terra	nr.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11	12	12	12	12	12	13	13	13	13

## Riferimento a tav. 2.2 Gosi - tav. 2.3 Chiasso

		R 3.5	R 3.5.1	R 3.6	R 3.7	R 3.8	R 3.9	R 3.10	R 3.11	R 3.12	R 4.1
superficie territoriale	mq.	22.940	2.000	57.920	146.101	22.140	17.000	3.670	12.370	3.890	2.840
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.440	0	2.500	11.205	1.200	2.100	232	900	520	60
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:											
a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	1.270	22.520	695	0	0	0	0	0
d	mq.	2.045	520	1.200	1.900	805	0	0	0	0	0
<i>totale</i>	mq.	2.115	520	2.470	24.420	1.500	0	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	18.385	1.480	52.950	108.976	19.440	14.900	3.438	11.470	3.370	2.780
superficie fondiaria compromessa	mq.	18.385	( 2.000 )	48.950	108.976	19.440	14.900	3.438	11.470	3.370	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	2.000	4.000	0	0	0	0	0	0	2.780
volume complessivo esistente	mc.	30.000	( 3.600 )	16.900	61.450	15.350	4.200	2.800	5.350	8.900	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,63	/	0,34	0,56	0,79	0,28	0,8	0,46	2,64	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	0,85	/	/	/	/	/	/	0,4
volume in progetto	mc.	0	6.300	3.400	0	0	0	0	0	0	1.112
totale volume realizzabile in zona	mc.	30.000	6.300	20.300	61.450	15.350	4.200	2.800	5.350	8.900	1.112
cap. res. attuale:											
permanente	nr. ab.	40	/	36	118	27	6	4	5	0	0
turistica (teorica)	nr. ab.	61	/	333	838	293	70	35	65	98	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	30	38	0	0	0	0	0	0	12
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	101	30	407	956	320	76	39	70	98	12
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	3,15	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	%	/	50	35	/	/	/	/	/	50	35
altezza massima	ml.	/	11,5	7,5	/	/	/	/	/	7,5	6,5
nr. piani fuori terra	nr.	/	4 <sup>4)</sup>	2	/	/	/	/	/	2	2
modalità di intervento		DIR	S.U.E.	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13/29	13/29	13	13	13	13	13	13	13/29	13/29

## Riferimento a tav. 2.2 Gosi - tav. 2.3 Chiasso

		R 4.2	R 4.3.1	R 4.3.2	R 4.4	R 4.5	R 4.6.1	R 4.6.2	R 4.7	R 4.8	R 4.9
superficie territoriale	mq.	2.480	2.274	1.120	2.520	2.038	4.919	3.425	2.725	3.550	1.700
superficie destinata alla viabilità	mq.	125	0	0	80	181	680	220	0	160	0
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:											
a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	0	0	0	450	0	0	0
d	mq.	0	0	0	0	630	736	0	0	400	0
<i>totale</i>	mq.	0	0	0	0	630	736	450	0	400	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	2.355	2.274	1.120	2.440	1.227	3.503	2.755	2.725	2.990	1.700
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	2.355	2.274	1.120	2.440	1.227	3.503	2.755	2.725	2.990	1.700
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,4	0,37	0,29	0,4	/	/	/	<b>6)</b>	0,37	0,35
volume in progetto	mc.	942	856	324	976	628	2.115	1.370	545	1.116	595
totale volume realizzabile in zona	mc.	942	856	324	976	628	2.115	1.370	545	1.116	595
cap. res. attuale:											
permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica (teorica)	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	10	9	4	11	7	23	15	6	12	7
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	10	9	4	11	7	23	15	6	12	7
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	0,43	0,4	<b>6)</b>	/	/
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	ml.	4,5	5,5	5,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
nr. piani fuori terra	nr.	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	C.C.	S.U.E.	S.U.E.	DIR	C.C.	DIR
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13	13	13	13	13	13	13/29	13

## Riferimento a tav. 2.2 Gosi - tav. 2.3 Chiasso

		R 4.10	R 4.12	R 4.13	R 4.14	R 4.18	R 4.19	R 4.20	R 4.21	R 4.23	R 4.24
superficie territoriale	mq.	1.635	3.140	3.750	4.370	1.250	1.925	1.300	1.600	2.400	3.670
superficie destinata alla viabilità	mq.	222	0	68	650	0	0	0	0	0	525
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:											
a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	490	0	0	0	0	0	0	0	248
d	mq.	0	490	170	0	0	0	0	0	0	0
<i>totale</i>	mq.	0	980	170	0	0	0	0	0	0	248
superficie fondiaria complessiva	mq.	1.413	2.160	3.512	3.720	1.250	1.925	1.300	1.600	2.400	2.897
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	875	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	1.413	2.160	3.512	2.845	1.250	1.925	1.300	1.600	2.400	2.897
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	350	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	0,4	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,8	0,4	0,4	0,4	0,4	0,35	0,5	0,4	0,3	0,7
volume in progetto	mc.	1.130	864	1.405	1.140	500	673	650	640	720	2.036
totale volume realizzabile in zona	mc.	1.130	864	1.405	1.490	500	673	650	640	720	2.036
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica (teorica)	nr. ab.	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	13	9	16	12	6	7	7	7	8	22
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	13	9	16	19	6	7	7	7	8	22
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	ml.	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
nr. piani fuori terra	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
modalità di intervento		DIR	C.C.	C.C.	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	C.C.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13	13/29	13	13	13	13	13/29	13/29

Riferimento a tav. 2.2 Gosi - tav. 2.3 Chiasso

Riferimento a tav. 1.1 B.ta Viè

		R 4.27	R 4.28	R 4.29	R 5.1.1	R 5.1.2			R 2.1	R 4.1	
superficie territoriale	mq.	5.890	6.075	1.969	7.250	11.795			3.430	2.030	
superficie destinata alla viabilità	mq.	400	0	0	380	2.880			160	60	
superficie inedificabile	mq.	0	4.461	0	0	0			0	0	
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0			0	0	
b	mq.	0	0	0	0	0			0	0	
c	mq.	0	0	0	562	538			0	0	
d	mq.	0	0	0	746	714			0	0	
<i>totale</i>	mq.	0	0	0	1.308	1.252			0	0	
superficie fondiaria complessiva	mq.	5.490	1.614	1.969	5.562	7.663			3.270	1.970	
superficie fondiaria compromessa	mq.	1.160	0	0	0	0			3.270	720	
superficie fondiaria libera	mq.	4.330	1.614	1.969	5.562	7.663			0	1.250	
volume complessivo esistente	mc.	720	0	0	0	0			5.700	700	
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0,62	/	/	/	/			1,74	0,97	
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0,5	0,51	/	/	/			/	0,40	
volume in progetto	mc.	2.165	823	750	4.929	4.718			0	500	
totale volume realizzabile in zona	mc.	2.885	823	750	4.929	4.718			5.700	1.200	
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	4	0	0	0	0			10	4	
turistica (teorica)	nr. ab.	0	0	0	0	0			0	0	
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	24	9	8	55	52			0	5	
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	28	9	8	55	52			10	9	
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	0,68	0,40			/	/	
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35			/	35	
altezza massima	ml.	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5			/	7,5	
nr. piani fuori terra	nr.	2	2	2	2	2			/	2	
modalità di intervento		C.C.	C.C.	DIR	S.U.E.	S.U.E.			DIR	DIR	
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13/29	13/29	13/29	13/29	13/29			12	13	



## Riferimento a tav. 2.5 Prato Nevoso

		R 3.1	R 3.2	R 4.1	R 4.2	R 4.3	R 4.4	R 4.5	R 5.1a	R 5.1b	R 5.1c
superficie territoriale	mq.	504.294	42.000	13.490	1.800	1.050	15.775	3.840	88.283	90.863	26.074
superficie destinata alla viabilità	mq.	26.800	2.640	1.100	0	0	0	0	7.900	1.440	2.914
superficie inedificabile	mq.	42.178	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:											
a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	150.649	19.400	0	0	0	0	0	63.633	3.800	17.681
d	mq.	32.756	0	850	0	0	0	0	0	0	2.202
<i>totale</i>	mq.	184.905	19.400	850	0	0	0	0	63.633	3.800	19.883
superficie fondiaria complessiva	mq.	250.411	19.960	11.540	1.800	1.050	15.775	3.840	16.750	85.623	3.277
superficie fondiaria compromessa	mq.	250.411	19.960	/	0	0	0	0	16.750	/	/
superficie fondiaria libera	mq.	/	/	/	1.800	1.050	15.775	3.840	/	/	/
volume complessivo esistente	mc.	332.679	29.400	27.356	0	0	0	0	41.440	/	/
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	0,33	0,5	<b>6)</b>	<b>6)</b>	/	/	/
volume in progetto	mc.	1.360	/	15.000	600	525	10.574	1.750	/	135.000	/
totale volume realizzabile in zona	mc.	334.039	29.400	42.356	600	525	10.574 <sup>3)</sup>	1.750	41.440 <sup>3)</sup>	135.000 <sup>1) 3)</sup>	/
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	115	4	/	0	0	0	0	6	/	/
turistica (teorica)	nr. ab.	6.550	490	315	0	0	0	0	690	/	/
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	/	/	300	8	7	117	19	0	1.913	/
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	6.665	494	615	8	7	117	19	696	1.913	/
densità territoriale prevista	mc./mq.				/	/		<b>6)</b>			
rapporto di copertura	%				35	35		35			
altezza massima	ml.				7,5	7,5		12			
nr. piani fuori terra	nr.				2	2		6			
modalità di intervento					C.S.	C.S.		C.S.			
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.				13/29	13/29		13/29			

\* oltre ad un eventuale piano purchè destinato interamente a rimesse ed altri accessori ancorchè in parte fuori terra

Riferimento a tav. 2.5 Prato Nevoso

Riferimento a tav. 2.6 Artesina

		TS			R 3.1/2/3	R 4.1				
superficie territoriale	mq.	65.567			122.650	503.205				
superficie destinata alla viabilità	mq.				19.660	14.120				
superficie inedificabile	mq.				0	0				
spazi pubblici previsti: a	mq.				0	0				
b	mq.				0	80				
c	mq.				20.580	176.888				
d	mq.				2.662	14.360				
<i>totale</i>	mq.				23.242	191.328				
superficie fondiaria complessiva	mq.				79.748	297.757				
superficie fondiaria compromessa	mq.				/	/				
superficie fondiaria libera	mq.				/	/				
volume complessivo esistente	mc.				223.392	/				
densità fondiaria esistente	mc./mq.				/	/				
densità fondiaria prevista	mc./mq.				/	/				
volume in progetto	mc.				4.000	33.750				
totale volume realizzabile in zona	mc.				227.392	33.750 <sup>2) 3)</sup>				
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.				49	/				
turistica (teorica)	nr. ab.				4.524	/				
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.				54	503				
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.				4.627	503				
densità territoriale prevista	mc./mq.									
rapporto di copertura	%									
altezza massima	ml.									
nr. piani fuori terra	nr.									
modalità di intervento										
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.									

rif. art. 29 c. 21

rif.  
art. 29rif.  
art. 29

Riferimento a tav. 2.2 Gosi										Rif. tav. 2.1	Rif. tav.1.1-2
		P 1.1	P 1.2	P 1.3	P 1.5	P 2.1/a	P 2.1/b	P 2.1/c	P 2.2	P 1.1	PE
superficie territoriale	mq.	2.700	18.769	2.730	10.760	13.095	21.075	6.488	1.120	3.570	34.325
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	415	0	220	2.605	2.975	1.164	0	0	/
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	/
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	1.669	0	1.400	655	1.054	325	0	0	/
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	655	1.054	324	0	0	/
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.	0	1.669	0	1.400	1.310	2.108	649	0	0	/
superficie fondiaria	mq.	2.700	16.685	2.730	9.140	9.180	15.992	4.675	1.120	3.570	/
superficie coperta esistente	mq.	170	2.300	600	1.710	/	/	/	/	630	/
superficie utile lorda esistente	mq.	170	2.300	750	3.420	/	/	/	/	630	/
rapporto di copertura in progetto	mq./mq.	rif. art. 29	50	rif. art. 29	50	50	50	50	50	rif. art. 29	/
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	0,65	0,65	0,65	/	/	/
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	S.U.E.	P.C.C.	P.C.C.	P.C.C.	DIR	DIR	/
nr. piani fuori terra	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	rif. art. 29	/
altezza fuori terra	m.	7,5	7,5	7,5	7,5	10	10	10	7,5	rif. art. 29	/
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.				29				29	29	17