

COMUNE DI MONTENARS

Piano regolatore generale comunale



PRGC VARIANTE N. 3 - VARIANTE GENERALE

(Fascicolo N. 2 degli ELABORATI SCRITTI)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(DPR n.0196/Pres del 10 agosto2011)

Febbraio 2010

ARCHITETTO GIOVANNI PIETRO NIMIS

(collaborazione: architetto Lino Gervasi)

Tricesimo - via dei Boreatti, 2 - Tel. 0432/851071

(elenco generale degli elaborati della variante)

ELABORATI SCRITTI

- **FASCICOLO N. 1:** RELAZIONE: Preliminari, Ricognizione dello stato di fatto, Analisi delle azioni di piano, Illustrazione del piano, Reiterazione dei vincoli urbanistici, APPENDICE
- **FASCICOLO N. 2:** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Definizioni, Ambito dei sistemi insediativi, Ambito dei sistemi naturali, Vincoli-rispetti-servitù, Varie
- **FASCICOLO N. 3:** VAS / Rapporto ambientale (D.lgs 152/2006 e successive integrazioni e LR 16/2008)

ELBORATI GRAFICI (ALLEGATI)

TERRITORIO DI RIFERIMENTO E STATO DI FATTO

- **TAVOLA 1:** Quadro di unione / scala 1:10 000
 - **TAVOLA 2** [stralcio]: Delimitazione delle aree edificate e urbanizzate - DPGR 0126/1995 / scala 1/5000
-

PROGETTO

- **TAVOLA 3:** Elementi strutturali del territorio e azioni di piano / scala 1:6500
- **TAVOLA 4/A-4/B** [con finestre di rimando alla scala 1:2000]: Zonizzazione / scala 1:5 000
- **TAVOLA 5/A-5/B** [stralci con estratti]: Zonizzazione / scala 1/2 000

N:B.Le parti scritte in grassetto dim. 8 e 10 corrispondono a quelle modificate dal decreto di approvazione.

(indice del presente fascicolo)

TITOLO I - DEFINIZIONI

CAPO 01 - DEFINIZIONI GENERALI

- Articolo 01 (Parametri edilizi)
- Articolo 02 (Parametri urbanistici)
- Articolo 03 (Interventi edilizi)
- Articolo 04 (Destinazione d'uso degli immobili)

TITOLO II - AMBITO DEI SISTEMI INSEDIATIVI

CAPO 01 - PAESE STORICO

- Articolo 05: Castello di Ravistagno

CAPO 02 - PAESE SUPERSTITE

- Articolo 06: Edifici riparati ai sensi dell'articolo 8 della LR 30/1977

CAPO 03 - PAESE RICOSTRUITO E IN FIERI

- Articolo 07: Borghi con memoria dell'impianto originario (ZTO Ba)

CAPO 04 - PAESE NUOVO E AMPLIAMENTI

- Articolo 08: Urbanizzazione in lotti singoli (ZTO Bb)
- Articolo 09: Ampliamenti (ZTO Bc)
- Articolo 10: Lottizzazione con piano attuativo e convenzione approvati (ZTO Bc1)
- Articolo 11: Sedimi di borghi distrutti e non riedificati (ZTO Bd)
- Articolo 12: Edificazione congelata

CAPO 05 - INSEDIAMENTI SINGOLI

- Articolo 13: Fattorie
- Articolo 14: Inseidiamenti rustici funzionali alle azioni di piano

CAPO 06 - SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

- Articolo 15: Standard ed extrastandard (ZTO S)

CAPO 07 - INFRASTRUTTURE VIARIE

- Articolo 16: Viabilità meccanica e alternativa

TITOLO III - AMBITO DEI SISTEMI NATURALI

CAPO 01 - AMBIENTE

- Articolo 17: Zone imboschite (ZTO E2)
- Articolo 18: Zone dei vecchi pascoli (ZTO E3)
- Articolo 19: Verde agricolo intorno agli abitati (ZTO E4)
- Articolo 20: Edificazione diffusa

CAPO 02 - ARCHETIPI DEL PAESAGGIO

- Articolo 21: Reperti archeologici, di M. Cjastellirs, castello di Ravistagno, opere militari del Primo Novecento, roccoli, resti di mulini a acqua e sentieri

TITOLO IV - VINCOLI, RISPETTI, SERVITÙ

CAPO 01 - VINCOLI

- Articolo 22: Beni ambientali
- Articolo 23: Rischi naturali

CAPO 02 - RISPETTI

- Articolo 24: Fasce di rispetto stradale, dei corsi d'acqua, dei cimiteri, e dei depuratori

CAPO 03 - SERVITÙ

- Articolo 25 - Criteri afferenti alla realizzazione di impianti tecnologici

TITOLO V - VARIE

CAPO 01 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- Articolo 26: Delimitazione delle aree edificate e urbanizzate
- Articolo 27: Modifica delle destinazioni d'uso degli immobili
- Articolo 28: Attività edilizia libera
- Articolo 29: Prerogative del patrimonio edilizio esistente e preesistente
- Articolo 30: Sistemazioni esterne, recinzioni, accessi carrai e muri di sostegno
- Articolo 31: Indennizzo dei vincoli urbanistici.

TITOLO I - DEFINIZIONI

CAPO 01 - DEFINIZIONI GENERALI

Articolo 01: Parametri edilizi

- I parametri edilizi di riferimento sono quelli di cui all'articolo 3 della LR 19/2009, come definiti nell'articolo citato:

- a) *edificio*
- b) *unità immobiliare*
- c) *elementi costitutivi dell'edificio*
- d) *parete - e) superficie utile (Su)*
- f) *superficie accessoria (Sa)*
- g) *superficie coperta (Sc)*
- h) *superficie per parcheggi (Sp)*
- i) *volume utile (Vu)*
- j) *volume tecnico (Vt)*
- k) *altezza dell'edificio (H)*
- l) *altezza utile dell'unità immobiliare (Hu)*
- m) *sagoma dell'edificio*
- n) *distanza dai confini*

Articolo 02: Parametri urbanistici

- I parametri urbanistici conseguenti (in applicazione di quelli edilizi di cui all'articolo precedente) nell'ambito delle presenti norme sono:

- . Sf (superficie fondiaria MQ): superficie del lotto relativo all'intervento.
- . St (superficie territoriale HA): superficie fondiaria (Sf) comprese le aree delle opere di urbanizzazione, escluse la rete viaria pubblica e le aree pubbliche o di uso pubblico.
- . If (indice di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): volume edificabile per metroquadrato di Sf.
- . It (indice di fabbricabilità territoriale MC/HA): volume fabbricabile per ettaro di St.
- . Qf (grado di copertura della superficie fondiaria %): rapporto percentuale della superficie coperta (Sc) sulla Sf.
- . Df (distacco tra i fabbricati ML): distanza radiale tra i fabbricati, esclusi i corpi completamente interrati.
- . Ds (distanza dalla strada ML): distanza ortogonale tra i fabbricati e il ciglio stradale, esclusi i corpi interrati.
- . Ps (superficie dei parcheggi stanziali MQ/MC): standard-posti macchina inerente ai volumi residenziali.
- . Pr (superficie dei parcheggi di relazione MQ/ABITANTE o N/ADDETTO o %) [standard-posti macchina inerente alle zone, di cui al DPGR 0126/1995].

Articolo 03: Interventi edilizi.

- Gli interventi edilizi ammessi sono solo alcuni tra quelli di cui all'articolo 4 della LR 19/2009:

(come definite al comma 1)

- a) *nuova costruzione*
- b) *ampliamento*
- c) *ristrutturazione edilizia*
- d) *ristrutturazione urbanistica*
- e) *trasformazione territoriale*

(e al comma 2 / interventi non aventi rilevanza urbanistica):

- a) *manutenzione ordinaria*
- b) *manutenzione straordinaria*
- c) *restauro e risanamento conservativo*
- d) *attività edilizia libera*

Articolo 04: Destinazione d'uso degli immobili.

- Le destinazioni d'uso degli immobili sono alcune tra quelle di cui all'articolo 5 della LR 19/2009:

- a) *residenziale*
- b) *servizi*
- c) *alberghiera*
- d) *ricettivo complementare*
- e) *direzionale*
- f) *commerciale al dettaglio*
- g) *commerciale all'ingrosso*
- h) *trasporto di persone e merci*
- i) *artigianale* - j) *industriale*
- k) *agricola e residenziale agricola*
- l) *artigianale agricola* - m) *commerciale agricola*
- n) *allevamenti industriali in zona agricola*
- o) *servizi e attrezzature collettive*

TITOLO II - AMBITO DEI SISTEMI INSEDIATIVI

CAPO 01 - PAESE STORICO

Articolo 05: Castello di Ravistagno

(definizione)

- Categoria urbanistica, **equivalente a tutti gli effetti - ai sensi del PUR - alle ZTO A1**, concernente un reperto edilizio storico, vincolato de iure.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- **Rispetto dell'articolo 34 delle NTA del PUR.**

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di sola rilevanza edilizia:

. restauro e risanamento conservativo¹ (nella accezione della norma statale in materia di beni culturali e del paesaggio).

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*, previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

(tipologia)

- Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Omissis.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

¹ Più propriamente nella accezione di parziale ripristino.

CAPO 02 - PAESE SUPERSTITE

Articolo 06: Edifici riparati ai sensi dell'articolo 8 della LR 30/1977

(definizione)

- Indicazione sovrapposta alla zonizzazione, prevalente sulle disposizioni della medesima e concernente la categoria urbanistica relativa a manufatti antecedenti al terremoto del 1976, significativi dal punto di vista tipologico.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Gestione del patrimonio edilizio nei modi compatibili con la conservazione dell'impianto distributivo originario e la salvaguardia dei caratteri *storici* dei fabbricati.

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di sola rilevanza edilizia:

- . manutenzione ordinaria
- . manutenzione straordinaria (con la finalità di salvaguardare i caratteri superstiti degli edifici e con l'esclusione di alterazione delle facciate)
- . restauro e risanamento conservativo.

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

(tipologia)

- Criteri e tecniche tipici del restauro².

(indici e prescrizioni)

- Esclusa ogni modificazione dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti.

- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso, di cui all'articolo 27 delle presenti norme, solo ai fini di funzioni compatibili con l'impianto distributivo esistente e con la valenza simbolica dei medesimi.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo. Richiesta, altresì, una relazione dettagliata che dia conto dell'intervento da punto di vista costruttivo e tipologico.

CAPO 03 - PAESE RICOSTRUITO E IN FIERI

² Cfr. DT 8/1981 - Gruppo Interdisciplinare Centrale - Documentazione tecnica per la progettazione e direzione delle opere di riparazione degli edifici: Suggerimenti sugli interventi di riparazione di edifici aventi valori ambientali, storici, culturali e etnici, connessi con l'architettura locale.

Articolo 07: Borghi con memoria dell'impianto originario (ZTO Ba)

(definizione)

- Zona territoriale omogenea concernente sistemi edilizi distrutti dal sisma del 1976, riedificati e in divenire.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Gestione del patrimonio edilizio nei modi compatibili con il carattere di area urbana. Consentite funzioni residenziali, di servizio, direzionali, commerciali al dettaglio, artigianali (di servizio alla residenza). Nonché ricettive e agrituristiche, rispettivamente ai sensi della LR 2/2002 e della LR 25/1996.

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di rilevanza edilizia:

- . manutenzione ordinaria
- . manutenzione straordinaria

e interventi di rilevanza urbanistica:

- . nuova costruzione
- . ampliamento
- . ristrutturazione edilizia.

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

(tipologia)

- Criteri e tecniche costruttive conformi all'impiego di elementi costitutivi normali del linguaggio edilizio tradizionale, in un quadro semantico di continuità con la memoria. L'orientamento in particolare concerne il richiamo dei seguenti elementi costruttivi e tipologici fondamentali:

- . corpo semplice con impianto planimetrico regolare, ortogonale;
- . tetto a capanna con il colmo parallelo al prospetto principale (più raramente a padiglione o a mezzo padiglione), con sbalzo di linda non molto pronunciato e pendenza normale intorno ai 22°30' (pari a circa il 41%), grossa orditura il legno costituita da puntoni disposti secondo le falde interasse d circa 0,80 m. e piccola orditura formata da correnti disposti in senso trasversale, e manto di copertura in coppi su sottomanto di tavole;
- . murature esterne in pietra a vista (cantonali in pietra squadrata), o intonacate e tinteggiate con coloriture pallide e discrete;
- . aperture esterne allineate verticalmente e orizzontalmente, tagliate in modo che il pieno prevalga sul vuoto, e in un rapporto tra larghezza e altezza variabile da 1/5 a 1/7 (larghezza oscillante tra i 0,60 e i 0,80 m.);
- . parapetti di logge, ballatoi e scale esterne in legno, realizzati con liste verticali, zoccolo e banda superiore (corrimano) orizzontali;

. serramenti in legno a sezioni ridotte, formati da due ante ripartite in due o tre specchi, con vetri ad infilare o a stucco, e imposte intelaiate con due strati di tavole giustapposte e incardinate esternamente alla muratura.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

. If (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 2,50 (fatto salvo il raggiungimento del volume esistente)
. altezza max dell'edificio ML: 9,00 (equivalenti a tre piani fuori terra)
. Df (distacco min tra i fabbricati ML): codice civile
. distanza min dai confini ML: codice civile
. Ds (distanza min dalla strada ML): codice civile
. Pr (parcheggi di relazione): individuati nell'ambito della zonizzazione generale.

- Nei confronti dell'arredo urbano viene indicato il seguente indirizzo:

. piantumazione arborea di essenze autoctone [a dendometria costante] ai lati aperti dei tratti stradali e presso le aree di sosta pedonale e di parcheggio;
. dotazione di corpi per l'illuminazione pubblica, contenitori [di oggetti da buttare], edicole informative, eccetera, del tipo di cui alla ditta Filippo Neri o similari;
. formazione del manto stradale con il porfido a sezione convergente per le strade interne, e pavimentazione carreggiabile erbosa (con masselli di vibrocompresso) delle aree di parcheggio;
. realizzazione di aree verdi.

- Per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento eccedenti - ovvero in applicazione dell'articolo 58 della LR 19/2009 - la ZTO Ba è assimilabile alle zone omogenee A e Bo.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

CAPO 04 - PAESE NUOVO E AMPLIAMENTI

Articolo 08: Nuove urbanizzazione in lotti singoli (ZTO Bb)

(definizione)

- Zona territoriale omogenea concernente agglomerati edilizi senza memoria del passato.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Gestione del patrimonio edilizio nei modi compatibili con il carattere di area urbana. Consentite funzioni residenziali, di servizio, direzionali, commerciali al dettaglio, artigianali (di servizio alla residenza), nonché alberghiere e ricettivo-complementari e agrituristiche, rispettivamente ai sensi della LR 2/2002 e della LR 25/1996.

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di rilevanza edilizia:

- . manutenzione ordinaria
- . manutenzione straordinaria

e interventi di rilevanza urbanistica:

- . nuova costruzione
- . ampliamento
- . ristrutturazione edilizia
- . ristrutturazione urbanistica

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

- Procedura indiretta, mediante piano attuativo, nei casi di ristrutturazione urbanistica.

(tipologia)

- Criteri e tecniche costruttive conformi all'impiego di elementi costitutivi normali del linguaggio edilizio corrente col fine di conseguire un'immagine complessiva coerente e omogenea.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . If (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 1,50 (fatto salvo il raggiungimento del volume esistente)
- . Qf (grado max di copertura della superficie fondiaria %): 30
- . altezza max dell'edificio ML: 6,00 (equivalenti a due piani fuori terra).
- . Df (distacco min tra i fabbricati ML): 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti (fatta eccezione nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5,00 dal confine: quando la parete del nuovo fabbricato sia priva di finestre)

- . distanza min dai confini ML: 5,00 (fatta eccezione per le costruzioni a contatto)
- . Ds (distanza min dalla strada ML): 5,00
- . Ps (superficie min per parcheggi stanziali MQ/100MC di volume residenziale): 10,00
- Pr (parcheggi di relazione): individuati nell'ambito della zonizzazione generale.

- Per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento eccedenti - ovvero in applicazione dell'articolo 58 della LR 19/2009 - è richiesto il rispetto dei parametri relativi al distacco min tra i fabbricati, alla distanza min dalla strada e alla superficie min per parcheggi stanziali.

- Possibili deroghe al parametro Ds per il posizionamento di fabbricati posti tra due edifici preesistenti allineati rispetto allo spazio pubblico.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

Articolo 09: Ampliamenti (ZTO Bc)

(definizione)

- Zona territoriale omogenea concernente aree di completamento residenziale.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Gestione del patrimonio edilizio nei modi compatibili con il carattere di area urbana. Consentite funzioni residenziali, di servizio, direzionali, commerciali al dettaglio, artigianali (di servizio alla residenza).

(interventi edilizi³ e procedura)

- Sono ammessi interventi di rilevanza edilizia:

- . manutenzione ordinaria
- . manutenzione straordinaria

e interventi di rilevanza urbanistica:

- . nuova costruzione
- . ampliamento
- . ristrutturazione edilizia.

³ L'edificabilità della ZTO Bc di Jôuf è subordinata alla verifica geologica che deve accompagnare la presente variante N. 3.

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

(tipologia)

- Criteri e tecniche costruttive conformi all'impiego di elementi costitutivi normali del linguaggio edilizio corrente col fine di conseguire un'immagine complessiva coerente e omogenea.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . If (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 1,00 (fatto salvo il raggiungimento del volume esistente)
- . Qf (grado max di copertura della superficie fondiaria %): 30
- . altezza max dell'edificio ML: 6,00 (equivalenti a due piani fuori terra).
- Df (distacco min tra i fabbricati ML): 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti (fatta eccezione nei confronti di edifici preesistenti in altrui proprietà e ubicati a meno di ML 5,00 dal confine: quando la parete del nuovo fabbricato sia priva di finestre)
- . distanza min dai confini ML: 5,00 (fatta eccezione per le costruzioni a contatto)
- . Ds (distanza min dalla strada ML): 5,00
- . Ps (superficie min per parcheggi stanziali MQ/100MC di volume residenziale): 10,00
- . Pr (parcheggi di relazione): individuati nell'ambito della zonizzazione generale.

- Per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento eccedenti - ovvero in applicazione dell'articolo 58 della LR 19/2009 - è richiesto il rispetto dei parametri relativi al distacco min tra i fabbricati, alla distanza min dalla strada e alla superficie min per parcheggi stanziali.

- Possibili deroghe al parametro Ds per il posizionamento di fabbricati posti tra due edifici preesistenti allineati rispetto allo spazio pubblico.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

Articolo 10: Lottizzazione con piano attuativo e convenzione approvati (ZTO Bc1).

(definizione)

- Zona territoriale omogenea concernente una zona di espansione residenziale.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Gestione del patrimonio edilizio nei modi compatibili con il carattere di area urbana. Consentite funzioni residenziali, di servizio, direzionali, commerciali al dettaglio, artigianali (di servizio alla residenza).

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di rilevanza edilizia:

- . manutenzione ordinaria
- . manutenzione straordinaria

e interventi di rilevanza urbanistica:

- . nuova costruzione
- . ampliamento
- . ristrutturazione edilizia.

- Procedura diretta (in attuazione del PRPC approvato) mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

(tipologia)

- Criteri e tecniche costruttive conformi all'impiego di elementi costitutivi normali del linguaggio edilizio corrente col fine di conseguire un'immagine complessiva coerente e omogenea.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . It (indice max di fabbricabilità territoriale MC/HA): 8.000

Per gli altri parametri cfr. articolo 9 per quanto compatibili con il PRCP approvato.

- I parcheggi di relazione (PR) sono individuati nell'ambito del PRPC approvato.

- Per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento eccedenti - ovvero in applicazione dell'articolo 58 della LR 19/2009 - è richiesto il rispetto dei parametri relativi al distacco min tra i fabbricati, alla distanza min dalla strada e alla superficie min per parcheggi stanziali.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

Articolo 11: Sedimi di borghi distrutti e non riedificati (ZTO Bd)

(definizione)

- Zona territoriale omogenea concernente il suolo di borghi distrutti e non riedificati (se non per sporadici interventi).

- Valgono le norme dell'articolo 9.

Articolo 12: Edificazione congelata

(definizione)

- Categoria urbanistica concernente edifici ricadenti nell'area di rispetto del depuratore di Isola.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Gestione del patrimonio edilizio nei modi compatibili con il carattere di area urbana. Consentite funzioni residenziali, di servizio, direzionali, commerciali al dettaglio, artigianali (di servizio alla residenza).

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di rilevanza edilizia:

- . manutenzione ordinaria
- . manutenzione straordinaria.

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

(tipologia)

- Criteri e tecniche costruttive conformi all'impiego di elementi costitutivi del linguaggio edilizio tradizionale col fine del massimo inserimento ambientale.

(indici e prescrizioni)

- Invariabilità dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti.

- Per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento in applicazione dell'articolo 58 della LR 19/2009, è richiesto il rispetto dei parametri relativi al distacco min tra i fabbricati, alla distanza min dalla strada e alla superficie min per parcheggi stanziali:

- . Df (distacco min tra i fabbricati ML): 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti
- . Ds (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): pari a quella esistente
- . Ps (superficie min per parcheggi stanziali MQ/100MC di vol. residenziale): 10,00.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

CAPO 05 - INSEDIAMENTI SINGOLI

Articolo 13: Fattorie

(definizione)

- Categoria urbanistica concernente le aree⁴ di tre stalle di tipo aziendale.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Allevamenti aziendali, compresi magazzini rustici accessori e abitazione dell'imprenditore agricolo professionale, nella misura di 40 Q.LI peso vivo/HA: intesa quale parametro sia nei confronti dello smaltimento dei liquami, sia della superficie fondiaria a disposizione (in proprietà o in affitto con le regole del commassamento). E, altresì, gestione del patrimonio edilizio con adeguamento delle strutture ad un migliore inserimento ambientale.

- Escluse attività inerenti alla attività artigianale agricola (conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e assistenza delle macchine agricole), e l'allevamento di suini.

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di rilevanza edilizia:

- . manutenzione ordinaria
- . manutenzione straordinaria

e, quando l'abitazione dell'imprenditore agricolo professionale non sia già esistente, interventi di rilevanza urbanistica:

- . nuova costruzione
- . ampliamento.

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

(tipologia)

- Criteri e tecniche costruttive conformi all'impiego di elementi costitutivi tradizionali: tetti a capanna, manti di copertura in coppi, fatto salvo l'uso di materiali diversi solo a seguito di comprovate motivazioni e attente verifiche sotto il profilo ambientale.

(indici e prescrizioni)

A) STRUTTURE PRODUTTIVE

- Invariabilità dei parametri urbanistici ed edilizi.

⁴ Già destinate -nel piano vigente - a ZTO D5 (zone per allevamenti industriali e affini).

- Per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento in applicazione dell'articolo 59 della LR 19/2009, è richiesto il rispetto dei parametri relativi all'altezza max dell'edificio, al distacco min tra i fabbricati, e alla distanza min dalla strada:

- . altezza max dell'edificio ML: 6,00 (equivalenti a due piani fuori terra)
- . Df (distacco min tra i fabbricati ML): 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti
- . Ds (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): 5,00
- . Pr (parchegi di relazione): nella misura min di 1 posto auto per addetto.

- Obbligatorî, altresì, in caso di ampliamento, parcheggi di relazione (PR) nella misura min di 1 posto macchina per addetto.

- Per gli allevamenti esistenti con disponibilità di soglia esaurita e necessità di potenziamento in relazione all'andamento delle politiche agricole, il numero dei capi è incrementabile fino del 30%.

- Obbligatorî impianti di depurazione atti a garantire acque di scarico conformi alle norme di legge, e osservanza di eventuali particolari prescrizioni dell'ASS cui sono devolute la verifica e l'autorizzazione di eventuali variazioni di classificazione zootecnica degli allevamenti, anche senza opere edilizie.

- Obbligatorio anche l'impianto di specie arboree autoctone di alto fusto e a rapido accrescimento quale filtro di mimetizzazione ambientale ai confini del lotto.

B) ABITAZIONE DELL'IMPRENDITORE

- Parametri:

- . volume utile max MC: 300,00
- . altezza max dell'edificio ML: 6,00 (equivalenti a due piani fuori terra)
- . Df (distacco min tra i fabbricati ML): 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti
- . distanza min dai confini ML: 5,00
- . Ds (distanza min dalla strada ML): 5,00
- . Ps (superficie min per parcheggi stanziali MQ/100MC di volume residenziale): 10,00.

- Consentito l'ampliamento, una tantum, degli edifici residenziali esistenti nella misura del 20% del relativo volume utile alla data di adozione della presente variante N. 3.

(documentazione)

- Per i casi di cui alle lettere A) e B) corrodo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

- Per i casi di cui alla lettera A), ai fini del controllo delle distanze dai confini e dalle zone limitrofe con diversa destinazione

urbanistica, è richiesta una planimetria aggiornata su base catastale 1/1000 ed un inquadramento generale del territorio a 1/10.000, esteso per un raggio di almeno ML 150 misurati a partire dal perimetro dei manufatti.

Articolo 14: Insediamenti rustici funzionali alle azioni di piano.

(definizione)

- Aree vigenti, a orientamento turistico, istituite dalla variante N. 1 BIS presso l'abitato di Flaipano e l'abitato di Isola.⁵

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

A) AREA DI FLAIPANO

(destinazione)

- Realizzazione di una struttura per l'ospitalità ai sensi e alle condizioni della LR 2/2002. Consentite:

1 - funzioni ricettive come definite dall'articolo 64, comma 3 della LR citata
[esercizi dotati di almeno sette camere o unità abitative o suite, ubicate in uno o più stabili (...) con il limite che il numero delle unità abitative o delle suite non prevalga sul numero delle camere];

2 - funzioni ristorative e di pubblico esercizio strettamente funzionale all'ospitalità, con relativi locali di servizio e accessori.

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di rilevanza edilizia:

- . manutenzione ordinaria
- . manutenzione straordinaria

e interventi di rilevanza urbanistica:

- . ampliamento
- . ristrutturazione edilizia.

- Sono esclusi interventi di trasformazione territoriale, come:

- sbancamenti, terrazzamenti e riporti.

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera* (su progetto esteso all'organizzazione di tutta l'area di intervento con

⁵ Secondo il PRGC vigente rispettivamente *Zona turistica di Flaipano [G1]* e *Zona turistica di Isola [G2]*). Si è ritenuto, in questa sede, di ridefinirle nella forma, negli interventi, nei parametri e nelle destinazioni.

l'indicazione di eventuali recinzioni, parcheggi, sistemazione delle aree scoperte, verdi, eccetera).

(tipologia)

- Tecniche e materiali tipici del luogo, con il fine di uniformarsi all'intorno edificato e di adeguarsi al paesaggio. Richiesti in particolare:

- tetti a due falde;
- manto di copertura in coppi;
- infissi in legno o metallo verniciato, escluso l'utilizzo di alluminio anodizzato naturale;
- recinzioni in legno, pietra secondo gli usi locali o tramite essenze arbustive autoctone.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . If (indice max di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 0,10
- . altezza max dell'edificio ML: 6,00 (equivalenti a due piani fuori terra)
- . distanza min dai confini ML): 5,00
- . Ds (distanza min dalla strada ML): 5,00
- . Ps (superficie min per parcheggi stanziali MQ/100MC di vol. residenziale): 10,00.
- . Pr (superficie dei parcheggi di relazione):

- .. per l'attività ricettiva min 1 posto auto per camera
- .. per l'attività di ristorazione min 1 posto ogni 12 mq di superficie utile dei locali destinati alla ristorazione e ai servizi.

- Indipendentemente dalla saturazione del lotto sono ammessi ulteriori interventi di ampliamento del fabbricato esistente, purché realizzati sul retro dell'edificato rispetto alla viabilità, nella misura inferiore al 10% della cubatura consentita, e con finalità tecnologiche e igienico-sanitarie.

- Per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento eccedenti - ovvero in applicazione dell'articolo 58 della LR 19/2009 - l'*Insedimento rustico* di Flaipano è assimilabile alle zone omogenee A e Bo.

B) AREA DI ISOLA

(destinazione)

- Realizzazione sul sedime del fabbricato preesistente di una struttura agrituristica ai sensi e alle condizioni delle LR 2/2002 e 25(1996. Consentite:

1 - funzioni agrituristiche

2 - funzioni di rifugio escursionistico così come definiti dall'articolo 73, comma 2 della LR citata [strutture idonee a fornire ospitalità e ristoro in località isolate di zone montane, servite da strade aperte al traffico ordinario ...].

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di rilevanza edilizia:

- . manutenzione ordinaria
- . manutenzione straordinaria

e interventi di rilevanza urbanistica:

- . ampliamento
- . ristrutturazione edilizia.

- Sono esclusi interventi di trasformazione territoriale, come:

- sbancamenti, terrazzamenti e riporti.

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera* (su progetto esteso all'organizzazione di tutta l'area di intervento con l'indicazione di eventuali recinzioni, parcheggi, sistemazione delle aree scoperte, verdi, eccetera).

(tipologia)

- Materiali adeguati all'ambiente:

- murature portanti in pietra a vista
- tetto, serramenti e ballatoi in legno naturale, manto di copertura in tegole, o scandole di legno
- manufatti di fattura e colore tradizionali, secondo le esemplificazioni grafiche di cui all'allegato 1⁶.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . volume utile max MC: 600,00
- . altezza max dell'edificio ML: 6,00 (equivalenti a due piani fuori terra).
- . distanza min dai confini ML: 5,00
- . Ds (distanza min dalla strada ML): 5,00
- . Ps (superficie min per parcheggi stanziali MQ/100MC di volume residenziale): 10,00
- . Pr (superficie dei parcheggi di relazione MQ/ABITANTE o N/ADDETTO o %):

- .. per l'attività ricettiva min 1 posto / camera
- .. per l'attività di ristorazione min 1 posto ogni 12 mq di superficie utile dei locali destinati alla ristorazione e relativi servizi.

- Contestuali all'intervento l'approntamento di tutte le opere di urbanizzazione e la sistemazione dell'area di pertinenza secondo le seguenti indicazioni:

- . nuove recinzioni costituite di elementi in legno;

⁶ Cfr. elaborati della variante N. 1 BIS.

- . spazi per parcheggi realizzati - in stretta prossimità delle carrarecce (onde evitare diradamenti arborei) - in terra battuta o previa infissione nel terreno di elementi lignei a sezione naturale;
- . consolidamenti delle carrarecce esistenti e/o di versanti eseguiti con tecniche di ingegneria naturalistica (terre armate, fascinate, viminate, consolidamenti in pietrame locale, eccetera.);
- . condotte idriche e fognature attuate in sotterraneo al di sotto dell'esistente viabilità di accesso;
- . smaltimento delle acque nere ottenuto con idonee fosse imhoff ubicate in punti non visibili e previo sistema di subirrigazione nel terreno;
- . serbatoi di carburante per riscaldamento completamente interrati, e gruppi elettrogeni compresi all'interno dei fabbricati;
- . linee elettriche e telefoniche, se non interrate sostenute con pali in legno secondo un tracciato lungo l'esistente viabilità di accesso alla zona evitando tagli di alberature;
- . cartellonistica realizzata esclusivamente in legno, secondo logiche costruttive, dimensionali e comunicative in armonia con quelle adottate dalla Comunità Montana del Gemonese e del Canal del Ferro.

- Per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento eccedenti - ovvero in applicazione dell'articolo 58 della LR 19/2009 - l'*Insedimento rustico* di Isola è assimilabile alle zone omogenee A e Bo.

(documentazione)

- In entrambi i casi di cui alle lettere A) e B) corrodo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo. Richiesta, altresì, una relazione dettagliata che dia conto dell'intervento da punto di vista costruttivo, tipologico, dello stato dei luoghi, del contesto naturale (prima e dopo) e del paesaggio.

CAPO 06 - SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Articolo 15: Standard ed extrastandard (ZTO S)

(definizione)

- Zona omogenea concernente i servizi e le attrezzature collettive di interesse comunale: standard di cui al DPGR 0126/1995, ed extrastandard.

- L'attuazione delle attrezzature extrastandard può essere realizzata per iniziativa dei privati proprietari delle aree, senza ricorso a forme espropriative.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

- Le sigle che distinguono le singole aree trovano riscontro nella Relazione della variante (Fascicolo N. 1 degli elaborati scritti, paragrafo: PARTE QUARTA / *Reiterazione dei vincoli urbanistici*).

(destinazione)

- Gestione e completamento del patrimonio afferente.

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di rilevanza edilizia:

- . manutenzione ordinaria
- . interventi di manutenzione straordinaria

e interventi di rilevanza urbanistica:

- . nuova costruzione
- . ampliamento
- . ristrutturazione edilizia

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

(tipologia)

- Inserimento ambientale dei manufatti.

(indici e prescrizioni)

- Parametri:

- . Qf (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 40.
- . altezza max dell'edificio ML: 9,00 (equivalenti a tre piani fuori terra), salvo eccezioni avallate dal consiglio comunale.
- . Df (distacco min tra i fabbricati ML): 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti.
- . distanza min dai confini ML: codice civile.
- . Ds (distanza min dalla strada ML): 5,00, salvo speciali deroghe avallate dal consiglio comunale.
- . Pr (superficie dei parcheggi di relazione N/UTENTE): 1 posto macchina ogni 2 utenti previsti (fatta salva la possibilità di computare, all'occorrenza, anche le dotazioni pertinenti ad attrezzature attigue di uso non contemporaneo).

- Relativamente ai camping sono consentiti interventi poco rilevanti concernenti (parcheggi, servizi igienici, cucine, eccetera, nel rispetto del codice civile e dei seguenti parametri:

- . Qf (grado max di utilizzazione della superficie fondiaria %): 5.
- . altezza max dell'edificio ML: 4,50 (equivalenti a 1 piano fuori terra), salvo eccezioni avvallate dal consiglio comunale.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

CAPO 07 - INFRASTRUTTURE VIARIE

Articolo 16: Viabilità meccanica e alternativa.

(definizione)

- Categoria urbanistica concernente la strada provinciale, la strada comunale, e altri percorsi.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Omissis.

(interventi edilizi e procedura)

- Omissis.

(tipologia)

- Inserimento ambientale e rinaturazione dei luoghi attraverso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

(indici e prescrizioni)

- Caratteristiche tecniche e funzionali determinate in sede di progettazione esecutiva nel rispetto delle norme vigenti:

. strada provinciale (SP 34) e comunale: carreggiata non inferiore a ML 7,50

. percorso mountain bike: (...)

. eventuali piste ciclabili:

.. in fregio alla strada (con banchina interposta di almeno ML 0,50):

... a senso unico ML 1,50, riducibili per necessità a ML 1,00;

... a doppio senso ML 2,50, riducibili per necessità ML 2,00;

.. in sede propria:

... dimensioni superiori.

(documentazione)

- Omissis.

TITOLO III - AMBITO DEI SISTEMI NATURALI

CAPO 01 - AMBIENTE

Articolo 17: Zone imboschite (ZTO E2)

(definizione)

- Zona territoriale omogenea concernente gli ambiti boschivi del PUR.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Attività originarie di coltivazione agro-forestale, tutela dell'ecosistema, difesa idrogeologica, salvaguardia degli alvei e della qualità delle acque, controllo della vegetazione arborea e cura del patrimonio floristico e faunistico con particolare riguardo alle specie rare e autoctone. Nonché funzioni connesse alle azioni di piano per la fruizione del territorio in un quadro di valorizzazione dei contenuti naturali, culturali e storici del paesaggio. E, altresì:

A. ripristino e manutenzione delle strutture edilizie esistenti;

B. ripristino e consolidamento di piste forestali, sentieri e piazzole esistenti, nonché apertura e manutenzione di eventuali vie di accesso a opere di difesa idrogeologica.

- Escluse alterazioni dell'equilibrio idrogeologico. In particolare:

- trasformazioni a carico degli edifici esistenti, fatta eccezione per destinazioni d'uso compatibili con la gestione e la fruizione naturale dell'ambiente; ovvero finalizzate a favorire una presenza dell'uomo attenta all'ecosistema, al controllo della stabilità dei versanti, della condizione degli alvei, della salute della vegetazione arborea, della flora e della fauna, e alla manutenzione dei sentieri e delle infrastrutture in generale;

- realizzazione di nuovi edifici e di nuove infrastrutture in genere con la sola eccezione delle opere previste a livello comunale e sovracomunale;

- realizzazione di insediamenti produttivi di qualsiasi natura;

- mutamenti del tipo di colture in atto, fatta eccezione per gli interventi di riqualificazione del patrimonio forestale;

- apertura di cave e di discariche;

- opere che comportino alterazioni dell'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali e attività di carattere anche temporaneo che possano provocare modificazioni negative della qualità ambientale.

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di rilevanza edilizia:

. manutenzione ordinaria

. manutenzione straordinaria

e interventi di rilevanza urbanistica:

. nuova costruzione.⁷

⁷ Propriamente nella accezione di ripristino nei casi di cui alla lettera A del paragrafo *destinazione*.

- Sono esclusi interventi di trasformazione territoriale, come:

- sbancamenti, terrazzamenti e riporti
- azioni sui corsi d'acqua e sulle aree boscate, se non previa autorizzazione dell'autorità forestale, e riconducibili alla difesa idrogeologica, ai sensi delle leggi regionali di settore.

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

(tipologia)

- Rigorosa riproposizione degli elementi costruttivi, delle finiture, dei materiali e dell'impianto dei manufatti preesistenti (uno o due piani: quello superiore adibito a deposito dei prodotti e fienile, e quello inferiore a ricovero bestiame e riparo dei lavoratori). E, altresì, uso di tecniche di ingegneria naturalistica per le opere infrastrutturali ammesse.

- In particolare per il ripristino dei manufatti edilizi di cui alla lettera A del paragrafo *destinazione*, è richiesto il rispetto delle seguenti indicazioni:

MURATURE E RIVESTIMENTI ESTERNI

. tessitura delle parti murarie compromesse o da ricostruire con materiali e tecniche omogenee al modello preesistente; intonaco grezzo limitatamente alle parti non riconducibili alle modalità originarie; e legno in tavolati grezzi di castagno, rovere, o essenze resinose.

COPERTURE

. ricomposizione della forma di tetto preesistente in struttura lignea, travi e tavolato, e manto di copertura in coppi, possibilmente usati.

APERTURE ESTERNE

. riproposizione della forometria originaria; eventuali, ampliamenti o nuove aperture confinati - se possibile - ai prospetti secondari rispetto alla via di accesso, e non di tipo, misura e cornici diversi a quelli preesistenti.

SERRAMENTI

. formazione degli infissi in legno con apertura ad anta, muniti di oscuranti di tipo tradizionale incardinati alla muratura esterna.

BALLATOI

. eventuali ballatoi (se preesistenti) in legno, travi e impalcato, con montanti fissati alla linda e parapetto di chiusura in listelli verticali secondo forme tradizionali.

SCALE ESTERNE

. realizzazione dei collegamenti verticali in pietra e in legno, nei modi tradizionali.

(indici e prescrizioni)

- Invariabilità dei parametri urbanistici ed edilizi.

- Escluse le recinzioni.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.
- Per il ripristino dei manufatti edilizi di cui alla lettera A del paragrafo *destinazione*, è richiesta una relazione paesaggistica che dia conto dello stato dei luoghi e del contesto naturale prima e dopo l'intervento.

Articolo 18: Zone dei vecchi pascoli (ZTO E3)

(definizione)

- Zona territoriale omogenea concernente gli ambiti silvo-zootecnici del PUR.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Attività originarie di pascolo, di tutela dell'ecosistema, di difesa idrogeologica, di controllo dei prati e di cura del patrimonio floristico e faunistico con particolare riguardo alle specie rare e autoctone. Nonché funzioni connesse alle azioni di piano per la fruizione del territorio in un quadro di valorizzazione dei contenuti naturali, culturali e storici del paesaggio. E, altresì:

B. ripristino e consolidamento di piste forestali, sentieri e piazzole esistenti, nonché apertura e manutenzione di eventuali vie di accesso a opere di difesa idrogeologica.

- Escluse alterazioni dell'equilibrio idrogeologico. In particolare:

- realizzazione di nuovi edifici e di nuove infrastrutture in genere con la sola eccezione delle opere previste a livello comunale e sovracomunale;
- realizzazione di insediamenti produttivi di qualsiasi natura;
- mutamenti del tipo di colture in atto, fatta eccezione per gli interventi di riqualificazione dei pascoli;
- apertura di cave e di discariche;
- opere che comportino alterazioni dell'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali e attività di carattere anche temporaneo che possano provocare modificazioni negative della qualità ambientale.

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di rilevanza urbanistica:

. nuova costruzione.⁸

⁸ Propriamente nella accezione di ripristino nei casi di cui alla lettera B del paragrafo *destinazione*.

- Sono esclusi interventi di trasformazione territoriale:

- sbancamenti, terrazzamenti e riporti
- azioni sui corsi d'acqua non riconducibili alla difesa idrogeologica, ai sensi delle leggi regionali di settore.

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

(tipologia)

- Uso di tecniche di ingegneria naturalistica.
(indici e prescrizioni)
- Escluse le recinzioni.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

Articolo 19: Verde agricolo intorno agli abitati.

(definizione)

- Zona territoriale omogenea concernente gli ambiti agricoli di interesse paesaggistico del PUR.

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Gestione della risorsa agricola col fine di arricchire la qualità abitativa assicurando una cornice naturale agli abitati. E, altresì:

- A. ripristino e manutenzione delle strutture edilizie esistenti;
- B. ripristino e consolidamento di carrarecce, sentieri e piazzole esistenti.

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di sola rilevanza edilizia:

- . manutenzione ordinaria
- . manutenzione straordinaria

e interventi di rilevanza urbanistica:

- . nuova costruzione.⁹

⁹ Propriamente nella accezione di ripristino nei casi di cui alla lettera A del paragrafo *destinazione*.

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

(tipologia)

- Rigoroso rispetto dei caratteri originari delle preesistenze, e uso di tecniche di ingegneria naturalistica (cfr. per analogia secondo alinea del corrispondente paragrafo dell'articolo 17 delle presenti norme).

(indici e prescrizioni)

- Invariabilità dei parametri urbanistici ed edilizi.
- Possibili deroghe una tantum nel rispetto del codice civile, ai parametri relativi alla situazione edilizia esistente alla data di adozione della presente variante N. 3, per la costruzione di depositi attrezzi, nella misura massima di MC 100, purché nel rispetto di una tipologia strettamente tradizionale e previa mimetizzazione mediante adeguato impianto vegetale.
- Condizionamento dell'attività agricola a metodi coltivativi conformi alle direttive regionali vigenti in campo agro-ambientale.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

Articolo 20: Edificazione diffusa

(definizione)

- Categoria urbanistica concernente edifici isolati esistenti ricadenti nell'area agricola circostante gli abitati.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Gestione del patrimonio edilizio nei modi compatibili con il carattere di cornice dell'abitato e la salvaguardia della classificazione agricola della zona. Consentite, oltre il mantenimento delle funzioni esistenti, le funzioni agrituristiche, ai sensi della LR 25/1996.

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di rilevanza edilizia:
 - . manutenzione ordinaria
 - . manutenzione straordinaria.

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

(tipologia)

- Criteri e tecniche costruttive conformi all'impiego di elementi costitutivi del linguaggio edilizio tradizionale col fine del massimo inserimento ambientale.

(indici e prescrizioni)

- Invariabilità dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti.

- Per interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento in applicazione dell'articolo 58 della LR 19/2009, è richiesto il rispetto dei parametri relativi al distacco min tra i fabbricati, alla distanza min dalla strada e alla superficie min per parcheggi stanziali:

- . Df (distacco min tra i fabbricati ML): 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti
- . Ds (distanza min dei fabbricati dalla strada ML): pari a quella esistente
- . Ps (superficie min per parcheggi stanziali MQ/100MC di vol. residenziale): 10,00.

- Possibili deroghe al parametro Ds per il posizionamento di fabbricati posti tra due edifici preesistenti allineati rispetto allo spazio pubblico.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

CAPO 02 - ARCHETIPI DEL PAESAGGIO

Articolo 21: Reperti archeologici di M. Cjastellirs, castello di Ravistagno, opere militari del Primo Novecento, roccoli, resti di mulini ad acqua, e sentieri.

(definizione)

- Categoria urbanistica concernente un'indicazione sovrapposta alla zonizzazione al fine di stabilire i termini di alcune peculiarità e registrare la rilevante presenza di interessanti testimonianze antropogeografiche.

(rappresentazione)

- Cfr. Tavola 3: Elementi strutturali del territorio e azioni di piano.

(destinazione)

- Ripristino, conservazione e manutenzione dei manufatti. E, altresì:

A. ripristino e manutenzione delle strutture esistenti (edilizie, vegetali e sentieristiche).

(interventi edilizi e procedura)

- Sono ammessi interventi di sola rilevanza edilizia:

- . manutenzione ordinaria
- . manutenzione straordinaria
- . restauro e risanamento conservativo.

- Procedura diretta mediante denuncia, autorizzazione, permesso di costruire, quando non si tratti di *attività edilizia libera*.

(tipologia)

- Rigoroso rispetto dei caratteri originari dei manufatti.

(indici e prescrizioni)

- Omissis.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

TITOLO IV - VINCOLI, RISPETTI, SERVITÙ

CAPO 01 - VINCOLI

Articolo 22: Beni ambientali

(definizione)

- Categoria urbanistica concernente la salvaguardia dei corsi d'acqua di cui al D. Lgs. 42/2004 - Parte terza. Dal vincolo restano escluse le ZTO ZTO Ba, Bb, Bc, Bd e S (adiacenti).

(rappresentazione)

- Cfr. Strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Valgono le disposizioni di cui alle norme relative alle parti di zone ricadenti nel vincolo. Tuttavia con alcune precisazioni.

- Consentiti:

- . scarichi di acque meteoriche e di acque provenienti da impianti di depurazione e da condotte di troppo pieno, previa autorizzazione degli organi competenti
- . interventi di manutenzione degli alvei motivati da ragioni di sicurezza idraulica, purchè nel rispetto dei caratteri naturalistici dei medesimi e secondo forme e modalità stabilite dagli organi competenti
- . attività venatoria nel rispetto dei modi e dei limiti previsti dalle leggi vigenti.

- Esclusi:

- . trasformazione morfologica dei siti
- . captazione di acque sorgive, fluenti o sotterranee, che non sia regolata per forma e quantità dagli organi competenti
- . apertura e coltivazione di cave
- . apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque tipo con la sola eccezione della segnaletica relativa ai sentieri e all'informativa di cui alla normativa vigente
- . danneggiamento delle specie vegetali spontanee
- . realizzazione di opere che comportino modificazione del regime delle acque e alterazione dei biotipi naturali e seminaturali, fatti salvi gli interventi di pubblica utilità
- . apertura di nuove piste di penetrazione ad eccezione di quelle finalizzate al restauro ambientale.

(interventi edilizi procedura)

- Idem.

- Obbligatoria, altresì, preliminarmente a qualsiasi intervento, una relazione dettagliata dal punto di vista vegetazionale-pedologico-geologico-biologico.

(tipologia)

- Criteri adeguati dal punto di vista paesaggistico e ambientale. Obbligatorio l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

(indici e prescrizioni)

- Inedificabilità entro la distanza di seguito specificata:

. ML 150,00 dalle sponde (o dal relativo piede dell'argine) dei torrenti e dei rii ricadenti nel vincolo.

- **Obbligatorie:**

- . conservazione a fini ambientali dei corsi d'acqua perenne o temporanea e delle fasce contermini a vegetazione di tipo arboreo arbustivo assicurandone la relativa evoluzione naturale
- . sistemazione a fini idraulici dei tratti di alveo soggetti a erosione di sponda mediante tecniche di ingegneria naturalistica
- . realizzazione di iniziative selvicolturali sulle sponde degradate.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

Articolo 23: Rischi naturali

(definizione)

- Categoria urbanistica concernente le aree soggette a rischi geostatici, geologici, idraulici e morfologici.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Valgono le disposizioni di cui alle norme relative alle parti di zone ricadenti nell'area di rischio.

(interventi edilizi e procedura)

- Idem.

(tipologia)

- Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Inedificabilità delle aree esterne al perimetro delle *aree in sicurezza*. **L'inedificabilità riguarda le aree previste dalla Variante n. 3 al PRGC relative alle zone per servizi e attrezzature, ai lotti degli "Edifici isolati circostanti agli abitati", ai lotti degli "Insediamenti rustici funzionali alle azioni di piano", che completamente o parzialmente risultano esterne alle Aree in sicurezza.**

- In prossimità dei *cigli di terrazzo e di erosione* è obbligatoria la perizia geologica con specificazione della distanza da osservare e delle modalità operative necessarie, salvo nei casi in cui il ciglio conti un dislivello inferiore a ML 20,00 e l'eventuale intervento edilizio avvenga ad una distanza superiore della misura del dislivello medesimo.

(documentazione)

- Corredo documentario esaustivo - grafico, fotografico, scritto - sullo stato di fatto, integrato da ogni altro elemento informativo.

CAPO 02 - RISPETTI

Articolo 24: Fasce di rispetto delle strade, dei corsi d'acqua normali, dei cimiteri, e dei depuratori

A) RISPETTO STRADALE

(definizione)

- Categoria urbanistica concernente i rispetti dovuti alle infrastrutture stradali, a carico delle zone agricole e forestali.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Superfici riservate alla protezione e all'ampliamento delle sedi stradali, alla realizzazione di svincoli, piste di servizio, piazzole di sosta, aree di parcheggio, piste ciclabili e guard-rails, indicazioni stradali, eccetera, nonché ad opere di servizio della viabilità.

(interventi edilizi e procedura)

- Valgono le disposizioni di cui alle norme relative alle parti di zone ricadenti nell'area di rispetto.

(tipologia)

- Idem.

(indici e prescrizioni)

- Invariabilità dei parametri urbanistici ed edilizi di eventuali fabbricati esistenti.

- Misura del rispetto:

. ML 20,00.

- La profondità del rispetto è misurata orizzontalmente a partire dal ciglio della strada più l'aggiunta di eventuali scarpe o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati, e delle integrazioni in corrispondenza di incroci.

- L'area del lotto ricadente nella fascia di rispetto concorre a determinare la superficie su cui calcolare il volume fabbricabile dei fondi edificabili prospicienti.

B) RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

(definizione)

- Categoria urbanistica concernente lo spazio riservato a tutela (all'esterno delle zone residenziali¹⁰) di tutti i corsi d'acqua

¹⁰ Cfr. RD 523/1904 (Polizia delle acque pubbliche).

naturali, fossi, rogge, anche se privi di flusso ma facenti comunque parte della rete idrografica comunale.

(rappresentazione)

- Omissis.

(destinazione)

- Valgono le disposizioni di cui alle norme relative alle parti di zone ricadenti nell'area di rispetto.

- Consentito:

. il proseguimento dell'attività agricola esistente, comprese le colture arboree nei limiti delle norme vigenti in materia di forestazione

- Esclusi:

. il deposito di rifiuti in prossimità o l'immissione di acque biologiche o di altre acque non depurate

. gli interventi incompatibili con i processi vegetazionali autoctoni finalizzati alla conservazione e ricostituzione dell'ambiente biologico e paesaggistico naturale originario

. la artificializzazione degli alvei, comprendendo in tale accezione non solo le rettifiche di tracciato ma anche la cementificazione delle sponde, salvo che siano imposte da particolari esigenze igieniche, ecologiche, funzionali e di sicurezza.

(tipologia)

- Idem.

(interventi edilizi e procedura)

- Idem.

(indici e prescrizioni)

- Invariabilità dei parametri urbanistici ed edilizi di eventuali fabbricati esistenti.

- Misura del rispetto:

. ML 4,00 per sommovimento del terreno con qualsiasi mezzo, piantumazione di essenze arboree o arbustive, infissione di pali per condotte elettriche;

. ML 10,00 per esecuzione di scavi, edificazioni, predisposizione di tralicci per condotte elettriche o telecomunicazioni e realizzazione di pozzi.

- La profondità del rispetto è misurata orizzontalmente a partire dal ciglio a campagna della sponda per le acque non arginate e a partire dall'unghia a campagna dell'argine per quelle arginate.

(documentazione)

Omissis.

C) RISPETTO CIMITERIALE

(definizione)

- Categoria urbanistica concernente lo spazio di salvaguardia dei cimiteri.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Inedificabilità assoluta¹¹.

(interventi edilizi e procedura)

- Omissis.

(tipologia)

- Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Invariabilità dei parametri urbanistici ed edilizi di eventuali fabbricati esistenti.

- Misura del rispetto:

. ML 50,00.

- La profondità del rispetto è misurata dal perimetro esterno del manufatto cimiteriale.

(documentazione)

- Omissis.

D) RISPETTO DEI DEPURATORI

(definizione)

- Categoria urbanistica concernente lo spazio di salvaguardia degli impianti di depurazione¹².

- Misura del rispetto:

. distanza non inferiore a ML 50,00.

- La profondità del rispetto è misurata dal perimetro esterno del manufatto.

- Obbligatoria la formazione di una barriera arborea con essenze autoctone a dendometria costante per evitare effetti molesti visivi e olfattivi, e creare un filtro mimetico utile alla più generale compatibilità ambientale.

¹¹ Consiglio di Stato -Sezione IV - Decisione 27 ottobre 2009, N. 6547.

¹² Cfr. articolo 12.

CAPO 03 - SERVITÙ

Articolo 25: Criteri afferenti alla realizzazione di impianti tecnologici.

(definizione)

- Categoria urbanistica concernente la giacitura sul territorio comunale di impianti tecnologici.

(rappresentazione)

- Cfr. strumenti grafici di piano.

(destinazione)

- Omissis.

(interventi edilizi procedura)

- Omissis.

(tipologia)

- Omissis.

(indici e prescrizioni)

- Consentita la realizzazione di impianti tecnologici, purché in forme compatibili con gli obiettivi di assetto urbanistico e ambientale stabiliti dal piano per le singole zone, e sulla base di progetti passati al vaglio del consiglio comunale.

- Quale tipologia prioritaria per azioni future è prescritta l'esecuzione in sotterraneo, privilegiando tracciati corrispondenti a viabilità esistenti e a varchi presenti in natura, al fine di ridurre l'impatto paesaggistico ed ambientale.

- In ordine alla telefonia mobile e TV, l'ubicazione di tralicci, antenne e apparati relativi è limitata alle ZTO E2 - E3 - E4, a distanza dalle abitazioni non inferiore a ML 200, ricadendo in vicinanza o all'interno di formazioni arboree adatte a conseguire la massima mimetizzazione ambientale. E, altresì, ospitando i relativi eventuali apparati tecnici in costruzioni di aspetto tradizionale, con l'esclusione di box e shelter metallici.

(documentazione)

Omissis.

TITOLO V - VARIE

CAPO 01 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Articolo 26: Interventi esterni alla delimitazione delle aree edificate e urbanizzate.

- All'esterno della *delimitazione delle aree edificate e urbanizzate* eventuali permessi di costruire sono subordinati alla approvazione di una convenzione concernente la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti: **in ossequio a quanto disposto dall'articolo 22, c.2 della LR 19/2009.**

Articolo 27: Modifica di destinazione d'uso degli immobili

Cfr. articolo 15 della LR 19/2009.

Articolo 28: Attività edilizia libera

Cfr. articolo 16 della LR 19/2009.

Articolo 29: Prerogative del patrimonio edilizio esistente e preesistente

- Eventuali edifici preesistenti al sisma del 1976 in contrasto con le destinazioni di zona, fatta esclusione per quelli ricadenti nelle aree di interesse generale preordinate all'esproprio, godono del privilegio di poter essere oggetto di interventi di riparazione, adeguamento funzionale, completamento entro i parametri urbanistici-edilizi originari, nonché di cambio di destinazione compatibile con il contesto.

Articolo 30: Sistemazioni esterne, recintazioni, accessi carrai e muri di sostegno

- Devono essere contestuali alla realizzazione degli interventi ammessi sia le opere di sistemazione delle aree di pertinenza, sia quelle relative alle recintazioni verso strada, ove necessarie.

- Per queste ultime è auspicabile:

A) NELLE ZONE ABITATIVE

. l'uso di siepi accostate a rete metallica tesa tra aste infisse in basamento cimetizio (affiorante dal terreno per non più di ML 0,30). Quanto invece si opti per opere murarie deve valere il criterio della minima cementificazione e della massima semplicità tipologica, privilegiando tessiture facciavista (pietrame, mattoni, mattonleca), o quantomeno superfici intonacate, escludendo l'impiego di elementi prefabbricati, cosiddetti *ornamentali*. È prescritta, un'altezza inferiore a ML 2,00, compresa l'eventuale inferriata. Solo a confine tra fondi contigui a differente quota di terreno, e con funzione in tutto o in parte di sostegno, sono ammesse altezze maggiori, che, se eccedenti rispetto alle norme del codice civile, implicano il rispetto dei parametri (DF), (DC) e (DS).

B) NELLE ZONE AGRICOLE

. l'uso del tipo in legno a staccionata.

- Gli accessi carrai di nuova realizzazione non dotati di apertura automatica devono essere arretrati dal ciglio stradale per consentire la manovra e la sosta di un autoveicolo (in posizione parallela o ortogonale al flusso di transito), creando una piazzola equivalente a un posto macchina ritagliato al netto dello spazio riservato al rispettivo passaggio pedonale.

Articolo 31: Indennizzo dei vincoli urbanistici

- Per la legittimità della riproposizione di vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità, obbligo comunale ad onorare le eventuali richieste indennitarie.

*

