

SOMMARIO

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 – Finalità del Piano Regolatore Generale Comunale

Art. 2 – Efficacia e campo di applicazione

Art. 3 – Definizioni parametri urbanistici

Art. 4 – Definizioni parametri edilizi

Art. 5 – Superficie coperta della costruzione (Sc)

Art. 6 – Rapporto di copertura (Rc)

Art. 7 – Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

Art. 7 bis – Superficie utile netta della costruzione (Sun)

Art. 8 – Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

Art. 8 bis – Altezza della costruzione (H)

Art. 9 – Volume della costruzione (V)

Art. 10 – Numero dei piani della costruzione (Np)

Art. 11 – Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o dal confine stradale (Ds)

Art. 11a – Filo di fabbricazione

Art. 11b – Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate

Art. 11c – Pareti finestrate e parete non finestrata

Art. 12 – Tipologie edilizie

Art. 13 – Intervento urbanistico

Art. 14 – Intervento edilizio

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 15 – Modalità di attuazione del P.R.G.C.

Art. 16 – Denuncia di inizio attività e permesso di costruire

Art. 17 – Interventi subordinati a denuncia di inizio attività e a permesso di costruire

Art. 18 – Condizioni per il rilascio della DIA e del permesso di costruire

Art. 19 – Osservanza dei valori parametrici - applicazione degli indici

TITOLO III – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 20 – Classificazione ed individuazione delle aree

CAPO I – AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE DI INTERESSE GENERALE.

Art. 21 – Aree per servizi e attrezzature a livello comunale (S – SI – SP)

Art. 22 – Aree per servizi e attrezzature

Art. 23 – Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (F)

CAPO II – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 24 – Aree destinate ad usi residenziali (CS – R)

Art. 25 – Centro storico (CS)

Art. 26 – Norme particolari per il centro storico

Art. 27 – Edifici, manufatti, monumenti isolati aventi valore storico, artistico e/o ambientale o documentario

Art. 28 – Aree a capacità insediativa esaurita (RE – REA)

Art. 29 – Aree di completamento (RC)

Art. 30 – Aree di nuovo impianto (RN)

Art. 31 – Nuclei rurali (NR)

CAPO III – AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 32 – Aree destinate ad impianti produttivi (I)

Art. 33 – Aree attrezzate di nuovo impianto (IN)

Art. 34 – Aree di riordino da attrezzare (IR)

Art 34 bis - Aree attrezzate di nuovo impianto (IPS 1)

Art. 35 – Impianti produttivi esistenti confermati (IC)

CAPO IV – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Art. 36 – Aree destinate ad uso agricolo (A)

Art. 36 bis – Costruzione bassi fabbricati uso deposito – tettoie - ricovero – attrezzi agricoli

CAPO V – AREE DESTINATE AD USO COMMERCIALE

Art. 37 – Riferimenti normativi sovraordinati

Art. 37.1 – Classificazione commerciale del comune

Art. 37.2 – Tipologie di strutture distributive

Art. 37.3 – Zone di insediamento commerciale

Art. 37.4 – Condizioni generali di insediamento commerciale

Art. 37.5 – Norme specifiche di insediamento commerciale

Art. 37.6 – Contestualità tra autorizzazioni commerciali e abilitazioni edilizie

CAPO VI – ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

Art. 38 – Aree di salvaguardia ambientale (As)

Art. 39 – Aree di dissesto (D)

Art. 40 – Aree destinate alla viabilità

Art. 41 – Fasce di rispetto

Art. 42 – Aree di rispetto

Art. 43 – Fasce di rispetto (edifici esistenti)

Art. 44 – Area sciistica (AS) e turistico-ricettiva (TR)

Art. 45 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e laghi

Art. 46 – Altre norme per fasce di rispetto

Art. 47 – Vincolo idro-geologico e aree boscate

Art. 48 – Vincolo ai sensi del D. Lgs. 24/01/04 n.42

Art. 49 – Vincolo ai sensi del D. Lgs. 24/01/04 n.42

TITOLO IV – NORME PARTICOLARI

Art. 50 – Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

Art. 51 – Edifici esistenti a destinazione d'uso impropria

Art. 52 – Edifici a termine

Art. 53 – Parcheggi privati

Art. 54 – Aree a verde privato

Art. 54bis – Depositi di materiale all'aperto e serbatoi

Art. 55 – Recinzioni

Art. 56 – Sbancamenti e muri di sostegno

Art. 57 – Costruzione in arretramento dal filo stradale

Art. 58 – Autorimesse e bassi fabbricati

Art. 59 – Riferimento ad altre norme

Art. 60 – Interventi ammessi su fabbricati oggetto di condono in contrasto con i caratteri ambientali

Art.60 bis – Tutela del territorio e dell'ambiente

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE

Atr. 61 – Deroghe

Art. 62 – Norme in contrasto

Art. 63 – Limiti di edificazione

Art. 64 – Prescrizioni geologiche

Art. 65 – Analisi geologiche

Art. 66 - Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia

Allegate TABELLE SPECIFICHE DI AREA

NOTE DI REDAZIONE

Nella presente stesura delle Norme di Attuazione (N.d.A.) sono riportate in **verde grassetto** le modifiche introdotte “ex officio” dalla Regione Piemonte

Il carattere in **nero grassetto** dei titoli e di alcune parole e/o sigle serve ad agevolare la lettura ma non ha alcuna particolare rilevanza ai fini della lettura normativa.

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore Generale Comunale

In armonia con le disposizioni del titolo III della L.R. 56/77 e s.m.i. la presente revisione generale di Piano Regolatore Generale Comunale è finalizzata al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale ed ha quali specifici obiettivi:

- un equilibrato rapporto fra residenze, servizi ed infrastrutture;
- il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
- la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
- l'equilibrata espansione dei centri abitati
- il riordino ed il completamento degli impianti produttivi esistenti e la previsione di aree attrezzate di nuovo impianto;
- il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Nell'ambito delle presenti NdA si intendono interamente recepite le disposizioni del regolamento Edilizio Comunale (REC), del Piano Acustico (Legge n. 447/1995 - Legge Regionale n. 52/2000 e DGR 85 – 3802), del Piano Commerciale (ai sensi del DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006), del Testo unico con DPR n. 380 del 6 giugno 2001) e del PAI (circ. 7/LAP del 8.05.1996 e nota espl. Dic 1999).

Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme, le tabelle allegate e le prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il P.R.G.

Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte sostanziale della variante, ne integrano le indicazioni cartografiche per mezzo di apposita simbologia e nel caso di contraddizione, prevalgono rispetto ad esse.

In caso di controversia interpretazione fra tavole e scale diverse, fa testo la tavola a scala inferiore.

Le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale decennale.

Nell'ambito delle presenti NdA si intendono interamente recepite le disposizioni del regolamento Edilizio Comunale (REC), del Piano Acustico (Legge n. 447/1995 - Legge Regionale n. 52/2000 e DGR 85 – 3802), del Piano Commerciale (ai sensi del DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006), del Testo unico (DPR n. 380 del 6 giugno 2001) e del PAI (circ. 7/LAP del 8.05.1996 e nota espl. Dic 1999).

Elaborati variante di Piano :

- Tav 28 - Quadro di unione (1/25.000)
- Tav 28 bis – Mosaicatura P.R.G. dei Comuni contermini (1/25.000)
- Tav 28.1 - Planimetria sintetica del Piano (1/25.000)
- Tav 28.2 – Destinazione aree (1/5.000)
- Tav 28.3 – Destinazione aree (1/5.000)
- Tav 28.4 – Destinazione aree (1/5.000)
- Tav 28.5 – Destinazione aree (1/5.000)
- Tav 28.6 – Destinazione aree (1/5.000)
- Tav 28.7 – Destinazione aree (1/5.000)
- Tav 28.8 – Destinazione aree (1/5.000)

- Tav 33 - Planimetria sintetica del Piano (1/25.000)
- Tav 33.1 – Destinazione aree (1/2.000)
- Tav 33.2 – Destinazione aree (1/2.000)
- Tav 33.3 – Destinazione aree (1/2.000)
- Tav 33.4 – Destinazione aree (1/2.000)
- Tav 33.5 – Destinazione aree (1/2.000)
- Tav 33.6 – Destinazione aree (1/2.000)
- Tav 33.7 – Destinazione aree (1/2.000)

- Tav 33.8 – Destinazione aree (1/2.000)
- Tav 33.9 – Destinazione aree (1/2.000)
- Tav 33.10 – Destinazione aree (1/2.000)
- Tav 33.11 – Destinazione aree (1/2.000)
- Tav 33.12 – Destinazione area Alpe Cialma (1/1.000)

- Tav 34.1 - Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi (1/5.000)
- Tav 34.2 - Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi (1/5.000)
- Tav 34.3 - Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi (1/5.000)
- Tav 34.4 - Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi (1/5.000)
- Tav 34.5 - Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi (1/5.000)
- Tav 34.6 - Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi (1/5.000)
- Tav 34.7 - Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi (1/5.000)
- Tav 34.8 - Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi (1/2.000)

- Tav 35.1/comp. – Tavola comparativa aree (1/5.000)
- Tav 35.2/comp. – Tavola comparativa aree (1/5.000)
- Tav 35.3/comp. – Tavola comparativa aree (1/5.000)

- Tav 36.1 – Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica (1/5.000)
- Tav 36.2 – Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica (1/5.000)
- Tav 36.3 – Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica (1/5.000)
- Tav 36.4 – Assetto generale del Piano con sovrapposizione della

carta acustica (1/5.000)

- Tav 36.5 – Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica (1/5.000)
 - Tav 36.6 – Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica (1/5.000)
 - Tav 36.7 – Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica (1/5.000)
 - Tav 36.8 – Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta acustica (1/2.000)
 - Tav 37.1 – Tavola zone di insediamento commerciale (1/2.000)
 - Tav.38.1 – Aree servizi a livello comunale (Reiterazione dei vincoli) (1/5000)
 - Tav.38.2 - Aree servizi a livello comunale (Reiterazione dei vincoli) (1/5000)
 - Tav.38.3 - Aree servizi a livello comunale (Reiterazione dei vincoli) (1/5000)
 - Tav.38.4 - Aree servizi a livello comunale (Reiterazione dei vincoli) (1/5000)
 - Tav.39 – Individuazione beni storico-documentari Censimento Guarini 2002 (1/2000)
-
- A - Relazione illustrativa, Analisi di compatibilità ambientale ai sensi dell'art.20 LR 40/98, VAS – Valutazione Ambientale Strategica
 - B - Norme di Attuazione
 - C - Scheda quantitativa dei dati urbani
 - D – Osservazioni
 - E – Guida agli interventi nei tessuti storici
 - Elementi di sostenibilità della proposta di nuovo insediamento in località Cialma-Carello
-
- Elaborati geologici:
 - Tavola 1: Carta geologica (alla scala 1:20.000)
 - Tavole 2a, 2b, 2c : Carta geomorfologica e del dissesto idrogeologico (alla scala di 1:10.000)

- Tavole 3a, 3b: Carta dell'evento alluvionale del 13-16 Ottobre 2000 (riferita alle aree maggiormente antropizzate di fondovalle, alla scala di 1 : 5.000)
- Tavola 4: Carta delle opere di difesa idraulica censite (alla scala di 1:10.000)
- Tavole 5a, 5b, 5c: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico (alla scala di 1:10.000)
- **Tavola 6: Carta dell'acclività (alla scala 1:25.000)**
- **Tavola 7: Carta geoidrologica (alla scala 1:20.000)**
- **Relazione geologica**
- **Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza (GA01)**
- Allegati: Schede di rilevamento di: frane, valanghe, opere di difesa (SICOD), conoidi, integrate dall'applicazione del metodo Aulitzky per la valutazione della pericolosità in ambito di conoide e dei metodi Takei e Marchi & Tecca per la stima della magnitudo del trasporto solido dei principali corsi d'acqua; stralcio dall'atlante dei rischi idraulici e idrogeologici del P.A.I. .

Art. 3 - Definizioni parametri urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni di parametri urbanistici, rinviando, per quanto non in contrasto e non specificamente definito, al regolamento Edilizio:

1) Lotto libero

Mappale ineditato o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionamento da un lotto già edificato nel rispetto dell'indice di densità edilizia fondiaria.

Per ambito pertinenziale si intende l'area circostante di un edificio, individuata catastalmente come pertinenziale o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo o comunque ad esso legata da stretto rapporto funzionale.

2) Superficie territoriale (St)

Definita dall'art.22 del REC

3) Superficie fondiaria **(Sf)**

Definita dall'art. 21 del REC

4) Indice di densità edilizia territoriale **(It)**

Definito dall'art. 27 del REC

5) Indice di densità edilizia fondiaria **(If)**

Definito dall'art. 26 del REC

6) Indice di utilizzazione territoriale **(Ut)**

Definito dall'art. 25 del REC

7) Indice di utilizzazione fondiaria **(Uf)**

Definito dall'art. 24 del REC

8) Intervento urbanistico

Si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 32 L.R. 56/77, nell'ambito interessato.

9) Intervento edilizio

Si intende il complesso delle operazioni, oggetto di DIA o premesso di costruire volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

10) Destinazione d'uso

S'intende per destinazione d'uso di un'area come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte od ammesse nell'area considerata.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un immobile o di parte di esso, si intende un passaggio dell'una all'altra delle classi d'uso ammesse.

La destinazione d'uso degli edifici già costruiti o in corso di costruzione è quella risultante dalla domanda di intervento o dagli elementi progettuali allegati.

Per le costruzioni già realizzate in epoca nella quale non era richiesta l'autorizzazione o la precisazione delle destinazioni d'uso, viene assunta come destinazione quella in atto al momento dell'adozione della Variante del P.R.G. e qualora non abbia una destinazione in atto, quella compatibile con la destinazione risultante dalle caratteristiche tecniche e dalle dotazioni specifiche dell'edificio.

Il P.R.G.C. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili; le tabelle delle varie aree di piano indicano le destinazioni "specifiche" e quelle "ammesse"; quelle non indicate risultano pertanto escluse.

Per destinazione d'uso "ammessa" si intende quella prevalente per le costruzioni preesistenti e non per le nuove costruzioni soggette alla destinazione "prescritta"

Le destinazioni d'uso sono classificate come segue:

a) Residenziali

R.A. – Residenze e autorimesse private anche destinate alla locazione turistica

R.U. – Uffici professionali, intermediari del commercio e assimilabili.

R.E. – Sedi di Enti, associazioni culturali, sindacali e simili.

b) Commerciali e terziarie

C.M. - Esercizi di vicinato

C.I. - Medie strutture di vendita

T.E. – Ristoranti, bar ed esercizi simili

T.A. – Attività alberghiera o para-alberghiera

T.C. – Terziario generico

T.P. – Terziario produttivo

c) Produttive

P.A.R. – Attività artigianali di servizio alla residenza quali idraulici, falegnami, elettricisti, tappezzieri, autoriparazioni, fotografi, servizi per l'igiene e la pulizia, barbieri parrucchieri, ecc., che non siano incompatibili con la residenza, inquinanti o moleste, pericolose o generatrici di traffico.

P.A. – Attività produttive artigianali non nocive o rumorose

P.I. – Attività produttive non nocive o rumorose

d) Agricole

A.R. – Residenze connesse con attività agricola totale o part-time

A.P. – Attività agricole e connesse comprese allevamenti, immagazzinamento prodotti, commercio diretto prodotti.

e) Di servizio

AREE PER SERVIZI SOCIALI PUBBLICI URBANI:

S. – Aree per servizi e attrezzature a livello comunale;

S.I. – Aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi;

F. – Aree per attrezzature di interesse generale;

S.P. – Attività di servizio di interesse pubblico su aree private specificamente definite caso per caso.

Nelle aree residenziali per le destinazioni CM, CI, PAR .il rapporto tra superficie utile ed uso residenziale (SUR) e quelle ad attività concesse, prescritte o ammesse (SUC) deve essere maggiore a 2 (SUR/SUC>2).

Salvo specifiche prescrizioni dalle tabelle allegate alle presenti norme.

Art. 4 - Definizioni parametri edilizi

Ai fini delle applicazioni delle norme che seguono si fa riferimento alle definizioni di parametri edilizi di cui agli articoli seguenti, più specificatamente al Regolamento Edilizio Comunale (REC).

Art. 5 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

Definita dall'art. 17 del REC

Art. 6 - Rapporto di copertura (Rc)

Definito dall'art. 23 del REC

Art. 7 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

Definita dall'art. 18 del REC

Art. 7 bis - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

Definita dall'art. 19 del REC

Art. 8 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

Definita dall'art. 13 del REC

Art. 8 bis - Altezza della costruzione (H)

Definita dall'art. 14 del REC

Art. 9 - Volume della costruzione (V)

Definito dall'art. 20 del REC

Art. 10 - Numero dei piani della costruzione (Np)

Definito dall'art. 15 del REC

Art. 11 - Distanza tra le costruzioni (D),della costruzione dal confine (Dc),della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

Definite dall'art. 16 del REC

Art. 11a - Filo di fabbricazione

Definito dall'art. 16 del REC

Art. 11b - Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate

Pareti o porzioni di pareti di due edifici tra loro separati,quando una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli.

Art.11c - Pareti finestrate e parete non finestrata

Si considerano finestrate le pareti o le parti di parete che abbiano aperture (porte o finestre) di locali d'abitazione e accessori

— Sono considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione **degli edifici prive di aperture (porte o finestre) di locli d'abitazione e accessori.**

Per le distanze tra pareti finestrate si fa riferimento al Codice Civile **ed al Decreto interministeriale 2 aprile 1968 n°1444.**

Art. 12 - Tipologie edilizie

- a) Edificio uni-bifamiliare = edificio comprendente non più di una o due unità alloggio;

- b) Edificio plurifamiliare = edificio composto di più di due unità alloggio provviste ciascuna di ingresso proprio e disimpegnate tutte da una sola entrata principale, da scala e da ascensori comuni;
- c) Fabbricazione in linea o a schiera = edifici con più unità alloggio sovrapposte, disposti in modo lineare (retta, curva, spezzata), composti da più unità giustapposte (anche edificate in tempi differenti), ogni unità alloggio ha accesso indipendente come in b);

La fabbricazione in linea o a schiera non deve mai dare luogo a fabbricazione chiusa;

- d) fabbricazione isolata = edifici separati uno dall'altro, distaccati dai confini ed architettonicamente risolti su tutti i fronti.

La tipologia edilizia nelle diverse porzioni del territorio è fissato dal P.R.G. nelle tabelle allegate.

Art. 13 - Intervento urbanistico.

Il PRG definisce e disciplina l'uso del suolo, i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti, sulle aree pertinenziali e sui lotti liberi. Le norme applicate ai singoli interventi devono essere sempre verificate con quelle relative ai vincoli idrogeologici e ambientali, alle fasce e zone di rispetto, al DPR 380/2001 con le norme e le tabelle specifiche di area.

Art. 14 Intervento edilizio

I tipi di intervento ammessi dal PRG sono qui di seguito elencati seguendo una graduatoria crescente ,specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento,consente contestualmente anche la possibilità di applicare i tipi di intervento di grado inferiore. Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria,il restauro e il risanamento conservativo,fanno riferimento agli indirizzi della Circolare Regionale del 27.04.1984 n.5/SG/URB che si intende richiamata ad integrazione del presente articolo nonché i riferimenti all' art.31 L. 457/78 ripreso dall'art. 3 del DPR 380/2001 e all'art. 13 L.R. 56/77 si intendono così specificati, fatte salve eventuali ulteriori specificazioni definite in sede di strumento urbanistico in relazione alle peculiarità del tessuto edilizio considerato.

Gli interventi edilizi realizzati nelle aree CS, NR e REA sono soggetti alle prescrizioni contenute nella "Guida agli interventi nei tessuti storici" che hanno

valore prescrittivo. Per gli interventi realizzati in tutte le altre aree residenziali i contenuti della “Guida agli interventi nei tessuti urbani” hanno valore indicativo non prescrittivo.

a. **Manutenzione ordinaria.**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio. L'intervento di manutenzione ordinaria deve conservare i caratteri originari degli edifici. Qualora negli anni siano stati alterati tali caratteri, la manutenzione ordinaria consente il loro ripristino mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

La manutenzione ordinaria è ammessa su tutti gli edifici e l'esecuzione delle opere che interessano parti esterne degli edifici deve essere preceduta da una comunicazione al Comune nella quale vengano illustrati gli interventi previsti.

Gli interventi ammessi riguardano :

- pulitura delle facciate;
- riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere;
- ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti e ancoraggio di parti pericolanti delle facciate;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- riparazione – coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- riparazione e sostituzione parziale della piccola orditura del tetto senza modifica della sagoma originaria;
- riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti, di serramenti e pavimenti;
- tinteggiature;
- riparazione-sostituzione e parziale adeguamento di impianti igienico-sanitari, di impianti tecnologici e delle relative reti (telefonia e televisivi). Tali interventi non devono comportare alterazione dei locali, nuove aperture nelle facciate e realizzazione di nuovi volumi tecnici e neanche modificazioni di quelli già esistenti.

b. Manutenzione straordinaria

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

Queste opere sono soggette alla disciplina della denuncia di inizio attività DIA (DPR 380/2001). Per gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 24/01/04 n.42 si fa riferimento agli specifici provvedimento in vigore.

Gli interventi ammessi riguardano:

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti;
- sostituzione infissi ,ringhiere e scale esterne;
- coibentazione e rifacimento del manto di copertura secondo la sagoma preesistente;
- consolidamento, rinnovamento e rifacimento di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati purchè venga mantenuto il posizionamento e i caratteri originari;
- non è ammesso alterare i prospetti ed eliminare o realizzare aperture esterne;
- realizzazione o eliminazione di parti di tramezzature interne purchè l'unità immobiliare non venga frazionata o aggregata ad altre unità;
- installazione di impianti e reti tecnologiche .

Eventuali volumi tecnici,conseguenti all'installazione di impianti tecnologici dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio.

Vengono ammesse modifiche distributive connesse alla realizzazione di nuovi servizi igienici o adeguamento alle normative vigenti di quelli esistenti.

c. Restauro conservativo.

Gli interventi di restauro conservativo sono 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio

anche attraverso l'eliminazione delle aggiunte e delle superfetazioni che ne snaturano la testimonianza storica, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il restauro conservativo è ammesso su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività (DIA) fatti salvi gli immobili sottoposti a vincoli come beni culturali e ambientali.

Gli interventi ammessi riguardano:

- il ripristino o la sostituzione delle finiture originarie evitando l'impovertimento dell'apparato decorativo dell'edificio;
- eliminazione delle superfetazioni;
- il ripristino e il consolidamento degli elementi interni (volte, soffitti, pavimenti, affreschi) con possibilità di modifiche alle tramezzature purchè non si alterino gli elementi di pregio né l'impianto distributivo dell'edificio;
- ripristino e valorizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali originari;
- il ripristino di interni caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici.

d. -Risanamento conservativo

Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio nella sua integrità assicurandone la funzionalità attraverso un insieme di opere che nel rispetto degli elementi tipologici e strutturali ne consentano una parziale o totale nuova destinazione d'uso compatibile.

Gli interventi ammessi riguardano:

- il restauro e il ripristino e l'integrazione delle finiture esterne con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con quelli originari e la salvaguardia di ogni elemento di pregio;
- il ripristino e il consolidamento statico degli elementi quali pilastri, muri interni e perimetrali portanti con limitate sostituzioni e ricostruzioni delle parti ammalorate purchè ne sia mantenuto il posizionamento originario;
- modeste integrazioni degli elementi strutturali con impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio con esclusione della

realizzazione di nuovi orizzontamenti se comportanti aumento di superficie utile;

- limitate alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma relative all'installazione di impianti tecnologici senza modifiche alla quota degli orizzontamenti, di imposta e di colmo delle coperture;
- ripristino e valorizzazione dei prospetti con eventuale adeguamento, formazione o chiusura di aperture aventi lo scopo di sottolineare l'unitarietà compositiva delle facciate;
- la salvaguardia di elementi architettonici e decorativi di pregio degli ambienti interni ed esterni;
- le modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino elementi strutturali, salvo che per la formazione o l'eliminazione di aperture;
- le suddivisioni e le aggregazioni delle unità immobiliari che non alterino l'impianto distributivo principale e non aumentino le superfici utili abitabili ;
- il ripristino delle finiture esterne con il rinnovamento o la sostituzione di quelle ammalorate irrecuperabili, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri originali dell'edificio;
- la realizzazione e l'integrazione dell'impiantistica nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici;
- rifacimento anche totale del tetto mantenendone la forma e le pendenze con l'impiego di materiali e tecniche coerenti con i caratteri originari dell'edificio e del contesto circostante.

e. Ristrutturazione edilizia.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli 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 o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Detti interventi sono definiti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n°5/SG/URB del 27/04/1984 e dall'art. 3 del DPR 380/2001. Quando non diversamente specificato nelle presenti norme e tabelle allegate con il termine di ristrutturazione edilizia di tipo B ai sensi della sopracitata Circolare.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ristrutturazione di tipo A :

ammessa su tutti gli edifici ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo fatti salvi gli adempimenti relativi agli edifici vincolati come beni culturali e ambientali nel rispetto dell'art. 24 della LR 56/'77 e s.m. E' soggetta a denuncia di inizio attività (DIA) o permesso di costruire.

Gli interventi ammessi riguardano:

- il rifacimento e la nuova formazione delle finiture esterne con conservazione degli elementi di pregio ed eliminazione delle superfetazioni di epoca recente;
- il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali compresi i muri perimetrali purchè ne sia mantenuto il filo esterno di allineamento, lievi modifiche dell'andamento dei tetti senza incrementi dell'altezza dei colmi al fine di renderli conformi con le tipologie tradizionali qualora siano stati impropriamente trasformati nel tempo;
- la realizzazione dei soppalchi consentiti dal REC aventi le caratteristiche igieniche richieste;
- la realizzazione e l'eliminazione delle aperture ai fini di migliorare l'aero-illuminazione dei locali con particolare attenzione al risultato compositivo finale dei prospetti;
- le modifiche dell'assetto distributivo interno con spostamento di tramezzi ed aperture, con aggregazione o modificazione delle unità abitative;
- l'integrazione e la realizzazione degli impianti e delle relative reti ;
- la sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili senza modifiche di sagoma;
- non è consentito l'incremento dei volumi esistenti.

Ristrutturazione di tipo B :

ammessa su tutti gli edifici ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A) fatti salvi gli adempimenti relativi agli edifici vincolati come beni culturali e ambientali nel rispetto dell'art. 24 della LR 56/'77 e smi. E' soggetta a denuncia di inizio attività (DIA) o permesso di costruire.

Gli interventi ammessi riguardano:

- tutti gli interventi ammessi per la ristrutturazione di tipo A);
- il recupero di edifici preesistenti con possibilità di aggregazione delle unità tipologiche adiacenti anche di destinazione d'uso diversa purchè il cambio di destinazione d'uso sia ammessa dal piano;
- la chiusura di volumi preesistenti mediante tamponamenti e serramenti nel rispetto dei caratteri compositivi degli edifici;
- il totale rifacimento del tetto con innalzamento delle quote di imposta e di colmo pari a m 1,50 finalizzato all'adeguamento minimo delle altezze abitabili, purchè siano rispettate le pendenze e i materiali che dovranno essere di foglia tradizionale, non sono consentiti i livellamenti delle linee di colmo e di gronda con le coperture adiacenti;
- il mantenimento delle distanze preesistenti da fabbricati, da confini e da strade (salvo particolari richieste da parte degli Uffici Comunali) , inoltre la sopraelevazione qualora avvenga in casi di ridotte distanze tra fabbricati necessita di accordo scritto tra le proprietà confrontanti.

f . Ristrutturazione urbanistica

Sono tali tutti 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.

La ristrutturazione urbanistica è finalizzata al riordino ambientale e funzionale di porzioni e/o nuclei degradati facenti parte del tessuto urbano di forte impatto paesaggistico. La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (SUE) in ambiti perimetrati dal Consiglio Comunale i cui criteri verranno dettati caso per caso.

g. Completamento

Si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate o su lotti interstiziali liberi, per cui il piano detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, alla tipologia, alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici nei limiti degli indici edificatori di zona riportate nelle rispettive tabelle.

h. Nuovo impianto

Si intendono gli interventi rivolti all' utilizzazione di aree inedificate riportate in cartografia di piano , disciplinate dalle tabelle di PRG. con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche. La nuova costruzione è soggetta al rilascio del permesso di costruire o a denuncia di inizio attività (DIA) nei casi previsti dall'art.22, comma 3) del DPR 380/2001.

Le tabelle di zona stabiliscono se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

i. Demolizione con ricostruzione

Si intendono gli interventi rivolti alla totale o parziale demolizione dell'esistente ed alla ricostruzione sulla base di indicazioni dettagliate riguardanti le altezze, gli allineamenti, i volumi e le destinazioni secondo i disposti dell'art. 3, c.1, lett. d, del DPR 380/2001.

l. Demolizione senza ricostruzione

Sono interventi che annullano in tutto o in parte le preesistenze destinando a usi non edificatori l'area libera risultante dalla demolizione che dovrà essere decorosamente sistemata in raccordo con il contesto ambientale e edilizio. La demolizione è disciplinata dalle indicazioni contenute nelle schede di zona delle singole aree urbanistiche..

m. Cambio di destinazione d'uso

Costituiscono cambio di destinazione d'uso quegli interventi volti a sostituire all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, un'attività appartenente ad

una categoria, con un'altra diversa, tra quelle indicate dal PRG. Il cambio può essere effettuato su tutti gli edifici compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse in ciascuna zona urbanistica. Le opere eccedenti la manutenzione ordinaria vengono rilasciate con permesso di costruire e saranno soggetti al pagamento degli oneri vigenti.

n. Recupero dei sottotetti

Fatti salvi gli interventi definiti e normati dalla LR 21/1998 e dalla Circ. PGR 25.01.1999 n.1/PET con i quali è possibile recuperare alla destinazione residenziale i sottotetti già regolarmente esistenti alla data del 12.08.1998, il recupero abitativo dei sottotetti è inoltre consentito in tutti gli edifici dove ricorrano le condizioni previste in materia, dal Regolamento Edilizio Comunale e secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Il recupero è soggetto a DIA o a permesso di costruire. I requisiti di altezza e di sopraelevazione devono rispettare quanto consentito dalle presenti NdA e dalle relative tabelle di zona.

E' ammessa la costruzione di abbaini di dimensioni contenute per il conseguimento dei corretti rapporti aero-illuminanti e qualora creino nuove vedute sono tenuti a rispettare le distanze da confini e fabbricati stabilite dal Codice Civile. Tali opere dovranno essere conformi alle tipologie esistenti per quanto concerne materiali, dimensioni e tecniche costruttive, così come indicato anche nella "Guida agli interventi nei tessuti storici".

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 15 - Modalità di attuazione del P.R.G.C.

Il Piano viene attuato attraverso:

- a. Programmi pluriennali di attuazione;
 - b. Strumenti urbanistici esecutivi;
 - c. Intervento edilizio diretto.
 - d.
- a. Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)

Il programma pluriennale di attuazione indica le aree e le zone in cui si realizzano le previsioni del P.R.G.C., le opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e quelle relative alle nuove aree da urbanizzare.

I Comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti sono esonerati dall'obbligo di dotarsi dei PPA di cui alla Legge 28.01.1977 n. 10 art. 33 .

I Comuni non obbligati possono comunque dotarsi di PPA secondo le norme della presente legge.

b. Strumenti urbanistici esecutivi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

1. Piani particolareggiati, di cui agli artt.13 e seguenti della L.17/08/1942, n.1150 e smi. ed all'Art.27 della Legge 22/10/1971, n. 865 (Piani per insediamenti produttivi), ed agli artt. 38, 39, 40 della L.R.56/77;
2. Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18/04/1962, n. 167 e successive modificazioni;
3. Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 05/08/1978, n. 457;
4. Piani esecutivi convenzionati di cui agli artt.43, 44 della L.R. 56/77;
5. Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'Art. 47 della L.R. 56/77.
6. i Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 17.02.1992 n 179.

c. Intervento diretto mediante denuncia di inizio attività e permesso di costruire.

Il Piano Regolatore Generale definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui il permesso di costruire è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Ove non definite dal P.R.G., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate o in sede di formazione del Programma di Attuazione, ai sensi dell'Art. 34 della L.R. 56/77, o con specifiche Deliberazioni Consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e/o del Programma di Attuazione, il comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e/o del Programma di attuazione, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente.

Le procedure di definizione dei comparti di cui sopra sono definite dall'Art. 46 della L.R. 56/77.

Art. 16- Denuncia di inizio attività e permesso di costruire.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a denuncia di inizio attività e permesso di costruire secondo i disposti del DPR 380/2001.

I titoli abilitativi sono rilasciati previo accertamento della conformità della richiesta sotto il profilo acustico, nel rispetto dei valori limite previsti dalla classificazione per la specifica zona acustica del Piano di Classificazione Acustica modificato successivamente all'approvazione della variante generale in ottemperanza ai disposti dell'art.5, c.4 della L.R. 52/2000. Le puntuali prescrizioni eventualmente determinate dagli esiti di tale verifica sono interamente richiamate.

Art. 17 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività e a permesso di costruire.

Definiti dagli artt . 10 e 22 del DPR 380/2001.

Art. 18 - Condizioni per il rilascio della DIA e del permesso di costruire.

La Concessione viene rilasciata quando l'intervento previsto sia conforme alle previsioni del presente P.R.G., a quelle degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e/o del P.P.A., al Regolamento Edilizio Comunale e alle disposizioni di legge precettivi nazionali e regionali che regolano la materia.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77 gli interventi vengono rilasciati alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 10/77.

Art. 19 - Osservanza dei valori parametrici- applicazione degli indici

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori parametrici stabiliti nelle allegate tabelle e nelle tavole di P.R.G..

Nel caso in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che quelli di utilizzazione, si intende da applicarsi sempre il più restrittivo dei due.

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

TITOLO III

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 20 - Classificazione ed individuazione delle aree.

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'Art. 13 della L.R. 56/77, l'intero territorio comunale è suddiviso in porzioni dette "aree" distintamente individuate nella categoria del P.R.G. e così classificate:

- S) aree destinate a servizi ed attrezzature a livello locale (Art. 21 L.R. 56/77);
- F) aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale (Art. 22 L.R. 56/77);
- R) aree destinate ad usi residenziali;
- I) aree destinate ad usi produttivi;
- A) aree destinate alle attività agricole;
- As) aree agricole di salvaguardia ambientale;
- AS) aree sciistiche
- TR) aree turistico-ricettive
- D) aree di dissesto;
 - aree di rispetto;
 - aree riservate alla viabilità e relative pertinenze.

Negli articoli seguenti e nelle tabelle allegate il Piano definisce la disciplina specifica per ciascuna porzione del territorio (per le aree come sopra distinte o per ambiti territoriali intensi come insiemi, topograficamente delimitati, di aree di una o più delle classi precedenti).

CAPO I – AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE.

Art. 21 - Aree per servizi e attrezzature a livello comunale (S-SI-SCD-SP)

Il Piano Regolatore Generale assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri stabiliti dall'Art. 21 della L.R. 56/77.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. viene attuata, anche nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione, con progetti esecutivi di iniziativa comunale con interventi pubblici o privati.

Gli eventuali interventi attuativi privati dovranno essere assoggettati a convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.

Si applicano inoltre i seguenti parametri:

- | | | |
|--|-------------|---------|
| a) Aree per l'istruzione | | H= 7.50 |
| b) Aree per attrezzature di interesse comune | U.F. = 0.40 | H= 7.50 |
| c) Aree per parco | U.F. = 0.05 | H= 4.50 |
| d) Aree per attrezzature sportive | U.F. = 0.25 | |

In relazione alla presenza di potenziali rischi di natura idrogeologica, le aree a servizi **S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8** non potranno contemplare nuovi interventi edificatori: esse dovranno mantenere la destinazione d'uso in atto.

Per quanto riguarda infine le aree a servizi contrassegnate con le sigle **S12, S13, S14, S15, S54, S55, S57** si evidenzia quanto segue:

- l'area **S12** potrà essere adibita a parcheggi e/o verde pubblico senza strutture fisse, previa ulteriore verifica idraulica che tenga conto della reale sezione del ponte principale sull'Orco e che faccia uso delle formule per il calcolo delle portate di massima piena più conservative.

Dovrà in ogni caso essere mantenuta una fascia di rispetto dal torrente Orco non inferiore a 20 metri.

Dato il sovralluvionamento del tratto d'alveo immediatamente a valle del ponte,

è da valutare, ai fini di una maggiore sicurezza del sito, un modesto innalzamento delle difese spondali in sinistra orografica a valle dell'attraversamento ed il contemporaneo disalveo del tratto corrispondente;

- l'area **S13** potrà essere adibita esclusivamente a parcheggio veicoli e/o verde pubblico, senza l'impianto di infrastrutture fisse. Occorrerà inoltre mantenere una fascia di rispetto dal torrente Orco non inferiore a 20 metri. A causa della particolare ubicazione, l'agibilità del sito dovrà essere impedita durante eventi meteorici intensi.

- l'area **S14** potrà essere adibita, a parcheggio veicoli, area sosta camper, a verde pubblico e a campeggio attrezzato.

Quest'ultimo sarà regolato dalla L.R. n. 54 /79 e smi modificata con L.R. n.63/'80 .Vengono individuate strutture di tipo A o temporanee per sosta e soggiorno a durata limitata la cui occupazione degli allestimenti e delle piazzole è subordinata all'effettiva presenza degli ospiti. Le strutture a servizio del campeggio saranno localizzate unicamente nella porzione di area ricadente in classe IIIb2 (così come perimetrata sulle tavole di Piano), lasciando a servizi la restante superficie, inoltre non potranno superare i 100 mq di sup. lorda in un unico corpo di fabbrica ad un piano fuori terra. La tipologia ed i materiali da impiegare dovranno rispettare le caratteristiche locali (muri in pietra o intonacati, serramenti in legno, tetto in pietra,arredi urbani in legno) .

L'intervento è sottoposto a SUE.

Occorrerà inoltre mantenere una fascia di rispetto dal torrente Rimolerio non inferiore a 20 metri. A causa della particolare ubicazione, l'agibilità del sito dovrà essere impedita durante eventi meteorici intensi.

La fruizione della porzione d'area ascritta alla classe geologica IIIa è da intendersi limitata ad usi di superficie; non è ammessa la realizzazione di strutture fisse al suolo.

- l'area **S15** potrà essere adibita a verde pubblico,attività sportive,gioco , parcheggi è comunque consentita la rilocalizzazione di nuove strutture (in sostituzione di quelle preesistenti) ad uso spogliatoio, servizi igienici e tribune a servizio del campo di calcio secondo i parametri a norma di legge , mantenendo una fascia di rispetto dal torrente Orco e dal torrente Rimolerio

non inferiore a 20 metri; a causa della particolare ubicazione del sito l'agibilità dello stesso dovrà essere impedita durante eventi meteorici intensi.

In sede di attuazione del vasto plesso a servizi dovranno essere altresì attentamente valutati i problemi di accessibilità e di distribuzione dei flussi veicolari, verificando la validità dell'attuale organizzazione e promuovendo se del caso diverse e/o più articolate soluzioni viabilistiche.

In tale area non potranno essere previste strutture differenti da quelle già realizzate, ma solo la rilocalizzazione di quelle esistenti che non dovrà avvenire avvicinando le strutture al corso d'acqua.

- le aree S55 e S57 sono ad esclusivo uso degli impianti AEM ed è consentita la realizzazione di volumi tecnici a servizio della centrale idroelettrica pur essendo collocata in classe IIIA della carta dei rischi.

Art. 22 - Aree per servizi e attrezzature

Il P.R.G.C. distingue le aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (**S**) da quelle al servizio degli insediamenti produttivi (**SI**).

Il P.R.G.C. individua le aree destinate a servizi sociali di iniziativa privata (**SP**) specificandone la destinazione e le norme urbanistico edilizie nelle apposite tabelle. Per l'area **SP1** sono da escludersi nuovi interventi edificatori dovendo mantenere l'attuale stato di fatto così come riportato dalla tabella di zona.

Gli edifici pubblici identificati con la sigla S (aree per attrezzature a livello comunale) potranno realizzare modesti ampliamenti a seguito di relazione idrogeologica che tenga conto degli interventi di sistemazione dei versanti e che dimostri l'idoneità dell'intervento e dei luoghi, fatte salve le prescrizioni associate alle classi di sintesi di appartenenza.

Art. 23 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (F)

Nelle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale fino all'attuazione della destinazione pubblica, è ammessa la normale attività agricola già esercitata.

Nei boschi esistenti sono ammessi i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, e per la ceduzione ed i diradamenti.

I tagli dei boschi sono soggetti ai disposti dell'ultimo comma dell'art. 56 della L.R. 56/77.

Non è ammessa l'apertura di nuove strade e altre urbanizzazioni se non in attuazione di piano esecutivo di sistemazione dell'area per servizi sociali

La destinazione d'uso ammessa è quella relativa a parchi pubblici urbani e comprensoriali di cui all'art.22 della L.R. 56/77. E' pertanto ammessa la sistemazione a verde ed attrezzature elementari connesse alla fruibilità dell'area.

CAPO II - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

Art. 24 - Aree destinate ad usi residenziali (CS - R).

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere.

Ai fini della ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il Piano Commerciale ai sensi del DCR n. 59-10831 del 24/03/2006 definisce la superficie massima di vendita della rete in riferimento alle diverse aree comunali.

Sono esclusi: industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri di animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'Art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27/07/1934, n.ro 1265 e successive modificazioni.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto o lastricate, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto, mantenendo il decoro urbano dell'area.

Tutte le costruzioni dovranno rispettare nella tipologia e nei materiali le caratteristiche ambientali della valle montana; in particolare le facciate dovranno essere esclusivamente in pietra naturale o intonaco o legno e le coperture in lose di pietra naturale.

I colori delle facciate dovranno rispettare apposito piano del colore o in mancanza essere conformi ad uno dei tipi che saranno stabiliti dall'Amministrazione con apposito atto deliberativo.

Le ringhiere dei balconi dovranno essere conformi ad uno dei tipi che saranno stabiliti dall'Amministrazione con apposito atto deliberativo.

Art. 25 - Centro storico (CS).

Nel Centro Storico, definito ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77 il P.R.G. si attua a mezzo di Piano Particolareggiato di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed all'art.27 della L. 865/71 e di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 31 della L.R. 457/78.

I Piani di Recupero si applicano all'interno delle zone di centro storico, alle parti degli abitati ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione e al risanamento del patrimonio stesso.

I Piani di Recupero definiti con deliberazione consigliere, e/o all'interno del Programma Pluriennale di Attuazione, possono comprendere: complessi edilizi, fabbricati, nonché edifici da destinarsi ad attrezzature sociali.

In assenza di strumenti urbanistici esecutivi:

- a) le aree libere o rese libere sono inedificabili;
- b) sono consentiti con denuncia di inizio attività o permesso di costruire interventi di:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - cambio di destinazione d'uso anche con recupero di volumi esistenti chiusi da tre lati (atrii, sottotetti, tettoie, fienili ed altre strutture agricole) con un massimo di mq.25 concedibili, una tantum, quando richiesti da ragioni igieniche, e semprechè riguardino strutture comprese nei corpi di fabbricati principali.

Tali interventi devono essere atti ad eliminare elementi deturpanti ed a migliorare la qualità del prodotto edilizio.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici, sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimento per la tutela dell'igiene e della salute pubblica..

Sugli edifici a destinazione d'uso confermata, a norma del precedente comma, in contrasto con la specifica destinazione ammessa, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio di denuncia di inizio attività o permesso di costruire

incompatibile con l'ambiente.

In presenza di strumento urbanistico esecutivo:

- a) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia tipo A, cambio di destinazione d'uso anche di strutture agricole purché formanti volume chiuso da tre lati.
- E' ammessa la costruzione di nuovi corpi di fabbricato nelle aree individuate dal P.R.G.C. secondo i parametri delle tabelle allegate. L'intervento dovrà avvenire con omogeneità architettonica rispetto al fabbricato principale.
- b) Le aree libere prive di pregio ambientale esistenti possono essere edificate limitatamente al completamento di edifici esistenti necessari per la funzionalità degli stessi e/o per armonizzare il complesso con gli edifici circostanti di caratteristiche qualificate con le seguenti limitazioni:
- ampliamenti in misura non superiore a mq. 25 per piano quando richiesti da ragioni igieniche e nel solo caso di edifici privi di valore;
 - sopraelevazioni di edifici privi di valore storico-artistico documentario al solo fine di adeguare le altezze ai minimi requisiti di abitabilità, non superiori a mt. 1,50 e semprechè non vengano alterate le caratteristiche ambientali dei luoghi.
- c) Il numero di stanze abitabili risultanti dall'intervento deve essere tale da realizzare un'effettiva riduzione dell'affollamento preesistente.
- d) Per gli edifici esistenti in contrasto con l'ambiente negli elementi architettonici esterni, dovranno provvedersi modifiche necessarie per riportare l'esterno all'aspetto tipico dell'epoca degli edifici qualificati esistenti con impiego di particolari costruttivi e di materiali analoghi a quelli degli edifici qualificati, in particolare di quelli di valore storico artistico e/o ambientale o documentario.

Nell'ambito del **CS** tutti gli interventi (comprese le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria) devono tendere alla conservazione di tutti gli elementi di carattere storico artistico e/o ambientale o documentario anche minori

(balconi in legno e pietra, affreschi, serramenti, ringhiere, cornici, lesene, mensole, ecc.), a tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un'ampia documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno dell'edificio.

Il perimetro dei piani di recupero e degli altri strumenti urbanistici esecutivi di cui al primo comma del presente articolo deve comunque interessare come minimo interi edifici principali con le relative aree di pertinenza e con i relativi edifici sussidiari anche quando trattasi di proprietà diverse. In cartografia sono comunque riprodotti gli ambiti minimi di intervento richiesti per l'attuazione di due specifici settori del Centro Storico.

Per gli interventi sottoposti a S.U.E. si richiamano le procedure che prevedono il parere vincolante della Commissione ex Art. 91/bis della L.R. 56/77

Art. 26 - Norme particolari per il Centro Storico.

Negli interventi sugli edifici manufatti interni al Centro storico si dovranno utilizzare i seguenti materiali, nel rispetto dell'Art. 24 delle N.T.A.:

- manti di copertura come da Art. 24 con pendenza non superiore a gradi 27, con passafuori in legno salvo il caso di mantenimento di cornicione antico esistente;
- facciate in pietra naturale, in legno o intonacate;
- intonaci esterni in malta di calce lisci o uniformemente frattazzati;
- serramenti esterni in legno di essenze nostrane muniti di ante esterne in legno. Al piano terreno per i negozi potranno essere ammesse serrande metalliche a larga maglia aperta, purchè interamente scomparenti in apertura, tranne per gli edifici di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.

Serramenti metallici potranno essere ammessi esclusivamente se non visibili all'esterno;

- eventuale zoccolatura in pietra a spacco o alla martellina in elementi regolarmente squadriati, tutti di altezza pari a quella della zoccolatura;
- camini in pietra ed in muratura di mattoni eventualmente intonacata;
- ringhiere dei balconi in legno e ferro (esclusa la lamiera scatolata) lavorati in foggia tradizionale;

Le pavimentazioni dei cortili e delle strade private non in terra battuta o ghiaia, dovranno essere realizzate in pietra.

Inoltre in linea generale, gli interventi dovranno essere effettuati con

caratteristiche dei materiali ed elementi decorativi esterni, congruenti con quelli degli edifici storicamente realizzati ed in particolare di quelli individuati dal P.R.G.C come di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.

Gli interventi sugli edifici esistenti per le parti verso via o comunque visibili da spazi pubblici (comprese le tinteggiature) dovranno interessare l'intero fabbricato o l'unità architettonica indipendentemente dallo stesso anche quando trattasi di proprietà condominiali o simili.

Le recinzioni in pietra a vista dovranno essere conservate e le nuove non potranno essere costruite con elementi prefabbricati od altri non tradizionali.

Art. 27 - Edifici, manufatti, monumenti isolati aventi valore storico, artistico e/o ambientale o documentario

Gli edifici di interesse storico artistico, individuati ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, dell'art. 9 della L.R. 56/77 e quelli individuati come tali nel P.R.G., sono soggetti esclusivamente ad operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo che hanno per obiettivo:

a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;

b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie interne ed esterne con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica nè volumetrica nè del tipo di copertura;

c) la preservazione del tessuto sociale preesistente.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rimuovere e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le aree di pertinenza degli edifici e manufatti oggetto, individuate dal P.R.G.C., sono inedificabili.

I complessi edificati, gli edifici; i manufatti e i monumenti isolati aventi valore ambientale o documentario individuati dal P.R.G.C. sono soggetti ai disposti dell'art.26 delle presenti N.T.A. e le relative aree di pertinenza sono inedificabili.

Sugli stessi sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A;

Gli interventi suddetti, eccedenti la manutenzione ordinaria, sono soggetti al preventivo nulla osta delle competenti Autorità.

I Beni storico-architettonici non tutelati da leggi vigenti ~~sono~~ individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i. **sono il centro storico CS, i nuclei REA di cui al comma 4 dell'art.28, i beni inclusi nell'elaborato tav. n°39 e quelli distinti negli elaborati cartografici del PRGC con valore storico-artistico, ambientale o documentario.**

Art. 28 - Aree a capacità insediativa esaurita (RE – REA)

Nelle aree a capacità insediativa esaurita è possibile un intervento di ripasmazione complessiva dell'edificato previa predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi, in particolare di Piani di Recupero ex-legge n° 457/78, supportati da specifiche varianti di piano in grado di definire i vari parametri edificatori.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Le variazioni, che non devono comunque diminuire l'entità prevista e le nuove previsioni in essi contenute, non costituiscono variante del P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte. Esse devono rispettare i parametri stabiliti dall'art. 21 delle N.T.A.

In assenza di strumento esecutivo le aree libere sono inedificabili. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde isolato o verde urbano attrezzato, o pavimentato ove non soggette a coltivazioni.

- 1) Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asserviti, sono ammessi i seguenti interventi.
 - a) Allacciamento ai pubblici servizi;
 - b) Sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
 - c) Ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - d) Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A che consentono modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni ;
 - e) Realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni ;
 - f) Ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici esistenti che non comportino aumento del volume esistente superiore a 150 mc;
il recupero dei sottotetti abitabili di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. non configura aumento di volume, purché all'interno della sagoma esistente senza sopraelevazioni;
 - g) Variazioni di destinazione di uso di fabbricati rurali non più utilizzati che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici
 - h) interventi di demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica secondo quanto prescritto dal D.P.R. 380/2001, art.3
- 2) Negli edifici esistenti a destinazione agricolo – residenziale e pertinenze (stalle,fienili) è ammesso il recupero della parte agricola ai fini residenziali con cambio di destinazione d'uso purchè tale recupero soddisfi le seguenti condizioni:
 - interessi parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio;
 - nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia, la chiusura per il recupero avvenga nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali esistenti. Quando trattasi di porticato o loggia coperta da

volta/e non è consentita chiusura come sopra ma esclusivamente a vetri a filo interno;

Nel calcolo della quantità di edificazione ammissibile sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

- 3) Sugli edifici esistenti a destinazione ex Casermette militari (**RE6**) e nelle aree ad esse asservite sono ammessi gli interventi di cui alle lettere “a-b-c-d-e-f-g-h” al precedente paragrafo 1), è ammessa la conversione d’uso secondo le specificazioni delle tabelle di aree allegate e sono ammessi interventi rivolti a sostituire il tessuto edilizio in atto con redistribuzione della volumetria esistente sul lotto. E’ ammesso il cambio di destinazione d’uso dei fabbricati e la ricollocazione della volumetria esistente con obbligo di SUE esteso all’intera area con reperimento dei servizi all’interno della stessa. I nuovi interventi dovranno tener conto delle prescrizioni contenute nella “Guida agli interventi nei tessuti storici”. E’ esclusa ogni forma di monetizzazione per quanto concerne il reperimento delle quote di parcheggi e verde all’interno del perimetro del SUE.

Nell’area **RE 15 e RE16**, è prevista la demolizione della volumetria esistente ed un intervento di ricostruzione e di riplasmazione della stessa quantità volumetrica esistente.

In presenza di P.E.C. di iniziativa privata, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- altezza max mt 7.50
- distanza dai confini mt 5.00
- distanza dalle strade mt 10.00
- distanza dai fabbricati mt 10.00

La destinazione d’uso prescritta prevalente è residenziale.

E’ ammessa la conversione d’uso secondo le specificazioni della tabella di area compresi gli interventi rivolti a sostituire il tessuto edilizio in atto con redistribuzione della volumetria esistente sul lotto. E’ ammesso il cambio di destinazione d’uso dei fabbricati e la ricollocazione della volumetria esistente da concordare con l’Amministrazione Comunale per allargamento viabilità, con obbligo di SUE esteso all’intera area, con reperimento dei servizi all’interno della stessa. I nuovi interventi

dovranno tener conto delle prescrizioni contenute nella “Guida agli interventi nei tessuti storici”. E’ esclusa ogni forma di monetizzazione per quanto concerne il reperimento delle quote di parcheggi e verde all’interno del perimetro del SUE.

4) Aree a capacità insediativa esaurita di antica edificazione (**REA**).

Nelle **REA**, nonché nei nuclei di interesse documentario – ambientale di Cussalma, Fornolosa, Foere Montebello, Verne, Praie, Montepiano, Gavie, Bovior, Pratolungo, Piatour, Montigli, Costa dei Bugni, Fornetti, Davione, Nora gli interventi sono soggetti oltre che alla normativa stabilita per i precedenti paragrafi e commi del presente articolo per le aree RE ed a quelle delle tabelle allegate alle presenti N.T.A., anche alle norme di cui all’Art. 26 delle presenti N.T.A., intese alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno comunque ammessi solo nel caso di impossibilità di recupero delle strutture esistenti per motivi statici evidenziati in apposita perizia asseverata e dovranno essere inquadrati in piani di recupero.

Il ricorso ai S.U.E. e P.d.R. è altresì richiesto per gli ampliamenti che comportano la realizzazione di nuove strutture.

Art. 29 - Aree di completamento (RC)

Nelle aree di completamento del P.R.G.C. sono ammessi interventi singoli di completamento edilizio nei lotti interstiziali liberi, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento fino al raggiungimento della volumetria max consentita, ristrutturazione e trasformazione d’uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente e normativamente definite dal P.R.G.

Per interventi su ambiti estesi, con S. T. superiore a 3.000 mq, è prevista la redazione di SUE esteso all’intera area con reperimento dei servizi all’interno della stessa.

In assenza di strumento esecutivo e nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate è consentito operare con permesso di costruire nei seguenti casi:

a) Interventi su fabbricati esistenti:

- adeguamento igienico – sanitario e di altezza di interpiano;

- ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
 - parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
 - demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni volumetriche e di altezza preesistenti;
 - utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente;
 - interventi di completamento;
- b) Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi che alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultino serviti da accesso diretto da via pubblica o da uso pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero esiste l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle allegato tabelle.

Nelle aree di completamento (**RC**) individuate nella presente variante con i n. **RC1, RC2, RC5, RC7, RC8, RC9, RC 10, RC 26**, si applicano le seguenti prescrizioni:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| - indice di edificabilità | mc/mq 0.60 – 0.70 mc/mq (area RC 1) |
| - altezza max | mt 7.5 |
| - piani fuori terra | n. 2 |
| - distanza dai confini | mt 5 |
| - distanza dalle strade | mt 6 |
| - distanza dai fabbricati | mt 10 |

La destinazione d'uso prescritta prevalente è residenziale.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle tabelle allegato.

Art. 30 - Aree di nuovo impianto (RN)

Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. e da strumenti urbanistici esecutivi di

iniziativa pubblica o privata, obbligatori per le aree superiori a 3000 mq e comunque per quelle indicate nelle tabelle allegate, fermo restando, le ulteriori individuazioni che potrà fare il Consiglio Comunale con riguardo alla presenza delle opere di urbanizzazione.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Le previsioni di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle tabelle allegate.

In sede di intervento dovranno essere recuperate le necessarie aree a servizi in conformità ai disposti di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77.

Nelle aree di nuovo impianto (**RN**), individuate nella presente variante con i n. RN12, RN13, è ammesso l'intervento con strumento urbanistico esecutivo.

Per tutte le nuove aree **RN** valgono le seguenti prescrizioni:

- Indice di edificabilità territoriale mc/mq 0.50
- Altezza max mt 7.50
- Distanza dai confini mt 5
- Distanza dalle strade mt 10
- Distanza dai fabbricati mt 10

La destinazione d'uso prescritta prevalente è residenziale.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle allegate tabelle.

Art. 31 - Nuclei rurali (NR)

Nei nuclei rurali (NR) sparsi sul territorio comunale individuati in cartografia, gli interventi sono soggetti oltre che alla normativa stabilita per i paragrafi e commi dell'art. 28 punto 4) (per le aree REA) ed a quelle delle tabelle di zona allegate alle presenti N.d.A. anche alle norme di cui all'art. 26 delle

N.d.A. intese alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno comunque ammessi solo nel caso di impossibilità di recupero delle strutture esistenti per motivi statici evidenziati in apposita perizia asseverata e dovranno essere inquadrati in piani di recupero. Il ricorso ai S.U.E. e P.d.R. è altresì richiesto per gli ampliamenti che comportano la realizzazione di nuove strutture.

I fabbricati facenti parte del Nucleo Rurale Montiglietti (per la porzione perimetrata con fondo grigio chiaro) sono soggetti oltre che alla normativa stabilita per i paragrafi e commi dell'art. 28 punto 4) (per le aree REA) ed a quelle delle tabelle di zona allegate alle presenti N.d.A. anche alle norme di cui all'art. 26 delle N.d.A. intese alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali. Sul lotto pertinente ai fabbricati (individuato con asterisco) e riconosciuto in classe geologica II è consentita la realizzazione di un nuovo fabbricato per un max di mc 1000 avente caratteristiche tipologiche locali.

Entrambi gli interventi sono sottoposti a SUE e la destinazione sarà turistico-ricettiva.

Il Nucleo Rurale Campi è soggetto oltre che alla normativa stabilita per i paragrafi e commi dell'art. 28 punto 4) (per le aree REA) ed a quelle delle tabelle di zona allegate alle presenti N.d.A. anche alle norme di cui all'art. 26 delle N.d.A. intese alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali. L'intervento sottoposto a SUE consente il cambio di destinazione d'uso in casa-affitto-vacanza e/o residenziale pertinente all'insediamento turistico-ricettivo di Montiglietti.

Il Nucleo Rurale Pianazzo è soggetto oltre che alla normativa stabilita per i paragrafi e commi dell'art. 28 punto 4) (per le aree REA) ed a quelle delle tabelle di zona allegate alle presenti N.d.A. anche alle norme di cui all'art. 26 delle N.d.A. intese alla conservazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali. L'intervento sottoposto a SUE consente il cambio di destinazione d'uso in residenziale e/o casa-affitto-vacanza.

CAPO III – AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 32 - Aree destinate ad impianti produttivi (I)

Nelle aree destinate ad impianti produttivi gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio;
- b) industria manifatturiera, impiantistica, edilizia, ecc.;
- c) uffici per ogni unità produttiva, in misura non superiore al 25% della superficie utile complessiva e inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso qualora di S.U. complessiva inferiore a mq 500.
- d) Servizi sociali, mense aziendali ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La produzione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nel 10 % della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza, salvo quelle per le proprietà o per il dirigente, il personale di custodia o di dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti, che, per documentate ragioni tecniche, debbano risiedere in tale zona, in misura non superiore a mq. 150 di S.U. per ogni unità produttiva di superficie utile complessiva non inferiore a mq.500.

L'insediamento delle attività ammesse dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

Tutti gli interventi sono soggetti ai disposti dell'ultimo comma dell'art. 24 delle presenti N.d.A.

Per le aree di nuovo impianto, le aree dismesse da riutilizzare e le aree esistenti per cui sono previsti ampliamenti è possibile realizzare delle APEA (Aree produttive ecologicamente attrezzate) seguendo i criteri di progettazione riportati nelle "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate" redatte dalla Regione Piemonte.

Criteri di sostenibilità ambientale devono comunque essere rispettati prevedendo le seguenti opere di mitigazione:

- Realizzazione di aree verdi con funzione di biofiltro (con effetto su aria, rumore, inquinamento visivo);
- Prevedere il fronte strada dei vari lotti con una fascia da destinare a verde e parcheggi privati che costituisca una barriera verde per la riduzione dell'impatto acustico e visivo;
- Minimizzazione degli impatti sulle caratteristiche paesistiche e naturali dell'area (impermeabilizzazione del suolo, modifica delle aree di drenaggio, ecc.) e vitando in particolare la deviazione dei corsi d'acqua;
- Garantire un orientamento e un allineamento degli edifici a fine di sfruttare le caratteristiche climatiche dei siti.

Art. 33 - Aree attrezzate di nuovo impianto (IN)

Nelle aree per impianti produttivi attrezzate di nuovo impianto, gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, secondo le indicazioni delle tabelle di zona. In sede di strumento urbanistico esecutivo si dovrà garantire il soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle tabelle allegate.

La distanza fra i fabbricati di proprietà diverse deve essere di almeno mt 10 salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza.

In sede di Piano Esecutivo dovrà essere garantita una fascia di rispetto asservita alla proprietà degli impianti protetti, della profondità di mt. 5 lungo il perimetro dell'area, destinata a piantumazione di alberi di alto fusto di essenze resinose nostrane, nella misura di almeno uno ogni 25 mq. per le aree a quota inferiore a 1.850 mt s.l.m.

Le aree **IN7- IN10 – IN11** sono previste a destinazioni produttive.

L'area **IN7** è ad esclusivo uso degli impianti AEM ed è consentita la realizzazione di volumi tecnici a servizio della centrale idroelettrica pur essendo collocata in classe IIIA della carta dei rischi.

L'edificazione dovrà essere supportata da indagini geologiche di dettaglio, al fine di garantirne la fattibilità evitando la costruzione in aree di dissesto attivo.

Nelle aree attrezzate di nuovo impianto (**IN**), individuate nella presente variante con i n. **IN-8**, **IN 10 e IN 11** si prevede:

- per l'area **IN 10** l'intervento è rilasciabile con permesso di costruire;
- per l'area **IN-8** e **IN 11** il ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (P.E.C.)

Per le suddette nuove aree valgono le seguenti prescrizioni:

- Altezza max mt 8.50
- Distanza dai confini mt 5
- Distanza dalle strade mt 10
- Distanza dai fabbricati mt 10

L'istanza di permesso di costruire è subordinato alla presentazione di relazione geologico - tecnica sull'idoneità dei siti, da realizzare a cura e spese dei richiedenti.

Le nuove unità produttive dovranno rialzare di mt. 0.50 il piano terra rispetto all'attuale piano di campagna in quanto la porzione più a valle potrebbe essere interessata da acque modeste (cm.20) a bassa energia.

Art. 34 - Aree di riordino da attrezzare (IR)

Nelle aree per impianti produttivi di riordino da attrezzare sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro; sono inoltre eseguiti interventi di completamento o ampliamento fino al 50% delle superfici utili esistenti per documentare ragioni di utilizzazione degli impianti esistenti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro, nell'ambito delle aree in proprietà al momento dell'adozione del Piano, purché le attività interessate siano compatibili secondo le norme del P.R.G. e la superficie utile lorda del completamento o ampliamento, non sia superiore a 100 mq. e purché in tal modo non si superi, su tali proprietà, il rapporto di copertura di 1/3 della superficie fondiaria. Nel caso di ampliamento occorrerà garantire gli standard previsti dalla L.R. 56/77 per le aree a servizio.

Quando gli interventi richiedano operazioni di ristrutturazione urbanistica e/o completamenti o nuovi impianti eccedenti i suddetti limiti, essi dovranno essere preventivamente inquadrati in apposito Piano Esecutivo: in tale sede occorrerà

garantire la realizzazione degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 con riferimento all'intera area (comprensiva quindi anche delle parti già edificate) e il rapporto di copertura non potrà superare il valore di $\frac{1}{2}$.

In sede di Piano Esecutivo dovrà essere garantita una fascia di rispetto asservita alla proprietà degli impianti protetti, nella profondità di mt. 10 lungo il perimetro dell'area destinata a piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di almeno uno ogni 25 mq.

La distanza dei nuovi fabbricati deve essere almeno di 10 mt., da pareti finestrate di edifici antistanti, salvo accordo fra confinanti per la costruzione di edifici in aderenza. Inoltre, i parametri non potranno comunque superare il valore fissato dalle tabelle allegate.

Gli interventi di ampliamento ammessi dal 1° comma sono concessi *a tantum*.

Per quegli insediamenti che si affacciano sugli assi viari principali, dovrà essere preventivamente proposta una soluzione di accessibilità ai lotti con un controviale, al fine di limitare gli accessi diretti.

L'area **IR4** è destinata ad esclusivo uso dell'A.E.M.

Art. 34bis - Aree attrezzate di nuovo impianto (IPS1)

Nell'area di nuovo impianto **IPS1** si prevede un ampliamento di mq 600, oltre all'esistente, da destinare a deposito mezzi per la raccolta dei rifiuti solidi e per lo sgombero neve.

Altezza Massima mt 6.00

Distanza dalla strada mt 10.00

L'intervento è subordinato alla presentazione di atto di impegno unilaterale sul mantenimento della destinazione d'uso per attrezzature ed impianti di interesse generale.

La zona ricade in area ascrivibile dal PAI in parte in classe III B2 e in parte in fascia di rispetto del rio (mt. 15).

Art. 35 - Impianti produttivi esistenti confermati (IC 1 – IC2)

Nelle aree per impianti produttivi esistenti confermati sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro di attività produttive funzionanti al momento dell'adozione del Piano; sono inoltre

consentiti interventi di completamento o ampliamento fino al 50% delle superfici utili esistenti, purchè la superficie utile lorda del completamento o ampliamento non sia superiore a mq. 500, per documentate ragioni di continuità di utilizzazione degli impianti esistenti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro, nell'ambito delle aree in proprietà al momento dell'adozione del Piano purchè le attività interessate siano funzionanti al momento dell'adozione del Piano e siano compatibili secondo le norme di P.R.G., e purchè in tal modo non si superi, su tali proprietà, il rapporto di copertura $\frac{1}{2}$.

Gli interventi di ampliamento di cui sopra sono concessi una tantum, e sono subordinati alla dismissione delle aree a servizio pubblico nella misura minima stabilita nelle tabelle di area.

Gli interventi per la produzione e la distribuzione dell'energia, compresi i piccoli impianti idroelettrici e i campi eolici devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello provinciale o regionale. La progettazione di tali interventi dovrà garantire il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna quali crinali e vette di elevato valore scenico e panoramico, nonché l'assenza di interferenze rischiose o comunque negative.

CAPO IV – AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Art. 36 - Aree destinate ad uso agricolo (A)

1. Nelle aree destinate ad attività agricola, sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

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

- a) Agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n.352 e delle leggi regionali 12 Maggio 1975, n. 27 e 23 Agosto 1982, n.18, anche quali soci da 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'art. 2 della L.R. 12/12/1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate al proprietario dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) Il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
- b) Le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77.
- c) Il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma;
- d) Le sanzioni, oltre a quelle del successivo art. 69 della L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'Atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del Concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti delle lettere "d-e-f" dell'art. 9 della legge 24 Gennaio 1977, n.10.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12/10/1978 n. 63 e successive modificazioni e integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

- a) Terreni a colture protette in serre fisse: mc 0.06 per mq;
- b) Terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0.05 per mq;
- c) Terreni a colture legnose specializzate: mc 0.03 per mq;
- d) Terreni a seminativo ed a prato: mc 0.02 per mq
- e) Terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0.01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) Terreni a pascolo e prato – pascolo di aziende silvo pastorali: mc 0.001 per mq. per abitazioni non superiore a 500 mc per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera "c" dell'art.2 della L.R. 31 Luglio 1984, n.35 ed ai disposti di cui al titolo IV della L.R. 31/85.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali del presente articolo è computato, per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di Km. 15.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

2. La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- L'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- L'avente titolo del permesso di costruire non deve potere disporre di altra abitazione idonea;
- L'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- L'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti; il rapporto di copertura rispetto al lotto non potrà essere superiore ad 1/3;
- L'altezza dell'edificio non potrà superare i due piani (7mt.) e distare dai confini di proprietà in misura inferiore ai mt. 5 e da altri edifici inferiore ai 10 mt., salvo accordo fra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza.

La costruzione delle strutture tecniche aziendali è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune, come prescritto nel precedente quarto comma del presente articolo.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti ad uso agricolo sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) Gli edifici che abbiano perso i requisiti di ruralità, possono essere restaurati e ristrutturati, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti. È ammesso esclusivamente l'ampliamento in verticale conseguente all'adeguamento igienico delle altezze dei vani abitabili.

È ammessa la demolizione e ricostruzione nel caso di impossibilità di recupero delle strutture esistenti, per motivi statici evidenziati in apposita perizia asseverata, nell'ambito del lotto di pertinenza su cui insistono; in tale caso dovranno mantenersi le regolari distanze dai confini e dai fabbricati.

È sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione stabilita con un massimo di 50 mq utili.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare.

- b) Gli interventi di cui alla lettera "a)" che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto e all'energia elettrica, anche se privata, e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni d'igiene adeguata.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione

della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiudere la modifica di tali accessi.

- c) Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole compresi i rustici a fienile e stalla di antica formazione, sono ammessi interventi di cui alle lettere a) e b) precedenti con cambio di destinazione d'uso, volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale anche agrituristica (disciplinata dalla L.R. n.31 del 15/04/1985), previo rilascio di permesso di costruire anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale o part-time.
- d) I fabbricati residenziali esistenti possono essere ristrutturati con un ampliamento una tantum massimo di 50 mq utili per adeguamento igienico funzionale.

Tutti gli interventi sono soggetti ai disposti dell'ultimo comma dell'Art. 24 delle presenti N.T.A.

Per i fabbricati ed impianti dell'A.E.M. valgono le prescrizioni di cui al successivo Art.52.

Art. 36bis - Costruzione bassi fabbricati uso deposito – tettoie - ricovero - attrezzi agricoli.

Nelle aree agricole, nel rispetto delle prescrizioni dell'art.36 delle N.T.A., i proprietari di appezzamenti di terreno coltivato, possono realizzare bassi fabbricati ad uso deposito-ricovero attrezzi agricoli.

I bassi fabbricati potranno essere realizzati nell'area di pertinenza dell'edificio principale solo qualora venga dimostrata l'impossibilità di recuperare a tale uso dei volumi inutilizzati già esistenti nel corpo di fabbrica principale o altri volumi sull'area di pertinenza.

La costruzione dei bassi fabbricati dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

- Superficie massima consentita: mq 30.00, con pianta di forma elementare, rettangolo o quadrato.
- Altezza massima: mt.2.50 misurata all'imposta del tetto o alla soletta del soffitto;
- Tipo di copertura: a capanna;
- Materiali: non in contrasto con l'ambiente circostante (muri in pietra o intonaco, coperture in pietra,serramenti in legno);

- Aperture: sono consentite due aperture: un portone con larghezza max mt.2.50 ed una finestra con dimensioni max di mt. 1.10×1.50;
- Distanza: mt 10.00 dai fabbricati;
mt 5.00 dai confini, qualora venga dimostrata l'impossibilità è consentito il ribaltamento dell'altezza del fabbricato (2,50 mt) previo accordo con il confinante;
mt 0.00 dai confini se preesiste accordo con il confinante.

I fabbricati di cui al presente articolo dovranno essere vincolati con atto pubblico, di destinazione d'uso dell'immobile a deposito o ricovero attrezzi agricoli.

In adiacenza all'edificio principale (residenziale) o al basso fabbricato è consentita la realizzazione di una tettoia aperta uso legnaia di superficie coperta max mq 15 e altezza 2,50 mt. realizzata con materiali non in contrasto con l'ambiente circostante (struttura in pietra o legno, copertura in pietra).

E' consentita la realizzazione in tutte le aree, di serre ad uso ricovero piante ,fiori,coltivazione ortaggi, in deroga ai parametri edilizi nella misura di 25 mq. per unità abitativa dotata di giardino di proprietà. La costruzione in altezza non dovrà essere superiore a mt. 2.50 e saranno costituite da strutture precarie con tamponamenti trasparenti o traslucidi, nel rispetto del decoro ambientale e delle distanze applicate ai bassi fabbricati.

CAPO V – AREE DESTINATE AD USO COMMERCIALE

Art. 37 - Riferimenti normativi sovraordinati

1. La disciplina regionale del commercio si fonda sulla L.R. 28 del 12.11.99, le cui disposizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della legge urbanistica regionale (56/77). Con le disposizioni contenute negli allegati A delle successive D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, n. 347- 42514 del 23.12.03 e n. 59-10831 del 24.03.06, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.
2. Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui sopra e nei "Criteri" di cui all'art. 8, c. 3°, D.Lgs. 114/98 approvati dal Comune.
3. Tutte le prescrizioni afferenti la materia del commercio devono essere intese come reciprocamente integrate e complessivamente ricomprese nell'obiettivo prioritario di potenziare l'offerta commerciale in armonia con le caratteristiche della comunità locale e nel rispetto dei valori storici e tipologici caratterizzanti il nucleo di antica formazione.

Art. 37.1 – Classificazione commerciale del comune

1. Il comune di Locana, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, alla dotazione di servizi, alle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, è classificato dall'allegato A della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 come comune minore, non appartenente ad aree di programmazione commerciale.
2. Il Comune di Locana risulta iscritto nell'elenco regionale dei Comuni turistici.

Art. 37.2 – Tipologie di strutture distributive

Si richiamano gli artt. nn. 5, 6, 7 e 8 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 per quanto riguarda la classificazione delle tipologie di strutture distributive.

Art. 37.3 – Zone di insediamento commerciale

1. Nel rispetto dei parametri fissati dalla Regione Piemonte, ai sensi dell'articolo 13 dell'Allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.3.06, e con riferimento a quanto enunciato nei "criteri" approvati dall'Amministrazione, è identificata sul territorio comunale un'unica zona di insediamento commerciale, coincidente con la perimetrazione del Centro Storico e delle sua adiacenze (cfr. elaborato grafico n. 37.1 in scala 1:2.000) e classificata come A1 – addensamento storico rilevante.

2. Il riconoscimento delle localizzazioni urbane non addensate (L1) può essere effettuato in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06, nelle aree dove è prevista dalle presenti norme la destinazione d'uso commercio al dettaglio e verificando, senza alcuna possibilità di deroga, il rispetto di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 della citata D.C.R., sempre fatta salva la possibile riduzione fino al 20% del parametro X.1 (numerosità del numero di residenti).

In tutti gli addensamenti e localizzazioni riconosciuti è consentita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio".

Art. 37.4 – Condizioni generali di insediamento commerciale

1. Nella tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo (integrata nei "Criteri" approvati dal Comune) sono definiti i tipi di struttura commerciale ammessi negli addensamenti e localizzazioni individuate.

2. Gli esercizi attivabili nell'addensamento A1 devono risultare interamente compresi all'interno della sua perimetrazione.

3. Gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente all'addensamento A1 e alle eventuali localizzazioni commerciali purché

compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

4. Le strutture di vendita di dimensione superiore al vicinato sono consentite esclusivamente nell'addensamento A1 e nelle eventuali localizzazioni commerciali, secondo le compatibilità indicate nella tabella contenuta nei criteri commerciali approvati dal Comune, in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

Art. 37.5 – Norme specifiche per l'insediamento commerciale

1. Incentivi

Per il potenziamento dell'offerta commerciale esistente alcuni tipi di attività possono essere ritenuti prioritari rispetto ad altri, in rapporto ai fabbisogni stimati della comunità locale. Pertanto la richiesta di attivazione e nuovo inserimento di tali prioritarie funzioni potrà essere agevolata dall'Amministrazione Comunale mediante l'individuazione di mirati incentivi di natura economica da prevedere, in sede attuativa, in apposito atto convenzionato.

Analogamente, per promuovere il potenziamento e la riqualificazione formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle superfici commerciali, purché comprensivi della sostituzione o riqualificazione dei serramenti e di ogni altra struttura prospettante su vie pubbliche, ritenuti incongrui ed impattanti sul valore ambientale del tessuto edilizio.

2. Medie strutture

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso nell'Addensamento A1, anche di medie strutture di vendita, secondo le quantità ammesse dalla tabella delle compatibilità allegata ai "Criteri", potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati,

primi piani) purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.

Analogamente è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegati e privi di vincoli e di servitù di terzi.

In ogni caso l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio e sociale circostante; è facoltà della Commissione Edilizia e del Servizio Tecnico Comunale subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.

Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.

3. Ambiti sensibili

Tutte le parti del tessuto edilizio storico e consolidato sono ritenute compatibili con l'inserimento di nuove attività commerciali; tuttavia, tenuto conto della presenza di ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con gli edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal PRGC, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro. Nel valutare caso per caso il S.T.C. e la C.E. potranno subordinare l'attuazione di attività ritenute particolari a permesso convenzionato, per la definizione di eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo. Inoltre interventi di nuovo inserimento o di riqualificazione dell'esistente, particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, potranno essere subordinati, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, a specifico parere della Soprintendenza e/o degli uffici regionali competenti in materia ambientale.

Per gli stessi interventi dovrà inoltre essere accertata specifica coerenza nei confronti delle norme attuative dettate dal PRGC per gli interventi edilizi nell'ambito urbano coincidente con l'Addensamento A.1, nonché con i criteri di

tutela del patrimonio storico documentario e con le prescrizioni dell'art. 24 della L.R. 56/77.

4. Incompatibilità

Sono escluse dal possibile inserimento nell'Addensamento commerciale A.1 tutte le attività oggettivamente moleste e tutte quelle ritenute dalla C.E. incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza.

5. Prescrizioni tipologico formali

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti dovrà garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio. In particolare nella ristrutturazione delle strutture dei prospetti su spazi pubblici e nella sostituzione dei serramenti, infissi ed elementi compositivi pertinenti alla facciata, devono essere utilizzati tipologie, proporzioni formali e materiali propri della tradizione costruttiva locale, definendone le componenti mediante confronto con le analoghe caratteristiche degli edifici circostanti e fronteggianti.

Parimenti è prescritta analoga attenzione agli elementi di finitura e di arredo degli spazi aperti, privati di uso pubblico, pertinenti all'intervento, quali cortili e androni; le prescrizioni stabilite per gli edifici principali valgono anche per il riutilizzo di quelli accessori, ove ammesso. Per quanto attiene le vetrine in particolare è stabilito il perseguimento della coerenza con i ritmi compositivi degli edifici caratterizzanti, rispettandone come criterio le dimensioni delle aperture.

Sempre con riferimento ai prospetti esterni, agli androni e ai cortili (comprese le insegne e le tende da sole eventuali) la C.E. potrà definire, in sede di procedimento autorizzativo, i colori dei materiali da utilizzare e delle relative finiture, sempre con la finalità di un armonico inserimento ambientale.

E' escluso l'utilizzo di serramenti in alluminio anodizzato, in acciaio inox e di ogni altro materiale di forte ed improprio impatto ambientale.

Relativamente alle insegne, sono da privilegiare quelle su lamiera verniciata e decorata, con caratteri formali e scritte derivanti dalla tradizione locale.

Per facilitare l'inserimento e il confronto con edifici ritenuti di particolare pregio può essere richiesta la posa in opera di elementi di arredo urbano sui prospetti su via pubblica e lato cortile, limitatamente alla stretta pertinenza dell'intervento.

Pur risultando da privilegiare le forme compositive, i materiali e i colori propri della tradizione locale, non sono aprioristicamente esclusi interventi caratterizzati da elementi di contrasto con la stessa, dotati di forte connotazione progettuale, purché tali da poter costituire nuovo elemento architettonico di eccellenza e "segno" tipologico caratterizzante; interventi di tal tipo, se confinanti o prossimi ad edifici vincolati o definiti di pregio storico dal PRGC, sono obbligatoriamente sottoposti al parere della Soprintendenza e/o dei competenti uffici regionali.

6. Parcheggio

L'inserimento di ogni nuova attività commerciale ed il sostanziale potenziamento di quelle esistenti deve essere accompagnato da attenta valutazione dei fabbisogni di spazi per la sosta e il parcheggio, determinati dalla possibile utenza.

Si applicano quindi le prescrizioni in materia, degli artt. 21 e 26 della L.R. 56/77, nonché degli artt. 25 e 26 della D.C.R. 59-10831 del 24/3/2006.

In ogni caso, ad eccezione degli esercizi di vicinato, l'assenza di corretta accessibilità per l'utenza e per l'approvvigionamento delle merci, nonché l'impossibilità di reperire spazi di parcheggio pubblico o di uso pubblico nelle dimensioni minime necessarie, determinano l'inammissibilità dell'intervento.

Qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime necessarie di parcheggio pubblico (ad eccezione degli esercizi di vicinato) è ammessa la monetizzazione delle stesse unicamente nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire della presenza nei dintorni, e comunque in un raggio di distanza compatibile con le esigenze dell'utenza, di un'area già destinata a parcheggio pubblico di dimensioni tali da soddisfare sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata, sia gli standard richiesti dal nuovo intervento.

Art. 37.6 – Contestualità tra autorizzazioni commerciali e abilitazioni edilizie

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio delle concessioni edilizie (permessi di costruire) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della D.C.R. già citata.

CAPO VI – ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

Art. 38 - Aree di salvaguardia ambientale (As)

Le aree di salvaguardia ambientale **(As)** sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connessa all'irrigazione dei fondi, salvo quanto previsto per interventi sull'esistente.

Tali aree non costituiscono ad alcun titolo attesa edificatoria né sotto il profilo urbanistico né per eventuali diritti acquisiti.

In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito i relativi permessi, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, all'apertura di discariche.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Non sono pertanto ammesse le attività estrattive (cave, torbiere e analoghe).

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo ai sensi del relativo articolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di salvaguardia ambientale.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al lordo di eventuali volumi esistenti, applicando criteri e indici stabiliti per le aree di uso agricolo.

Nelle aree di salvaguardia potranno essere realizzate le attrezzature e gli impianti relativi alla produzione di energia elettrica dell'AEM nel rispetto delle caratteristiche ambientali e con l'esclusione di nuovi fabbricati che dovranno essere realizzati nelle apposite aree industriali.

Art. 39 - Aree di dissesto (D)

Nelle aree soggette a dissesto o esondabili o che ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli, indicate sugli elaborati cartografici di Piano nonché sulle tavole facenti parte delle indagini idrogeologiche e geomorfologiche, non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 7 del R.D. 3267/1923 ed opere di consolidamento.

Ove ricorra il caso, aree di cui al comma 1° non indicate nel P.R.G. vengono delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., dalla data di adozione della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo ai sensi del relativo articolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di cui al 1° comma.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al lordo di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree di uso agricolo.

In tutto il territorio comunale preliminarmente all'attivazione di ogni intervento di trasformazione edilizia è necessario sempre verificare condizioni, limitazioni e preclusioni imposte dai nuovi studi geologici e dalla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologia e dell'idoneità all'uso urbanistico.

Art. 40 - Aree destinate alla viabilità

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

Il Tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante al P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Analogamente i tracciati viari esistenti possono essere adeguati al Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285 del 30.04.1992) e Regolamento di Esecuzione (D.P.R. 495 del 16.12.1992):

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite; in tal caso 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 previste.

Art. 41 - Fasce di rispetto

Nelle aree a protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, il P.R.G. prevede adeguate fasce di rispetto, pari a quelle disposte dal D.M. 1 Aprile 1968, n. 1404 che garantiscono la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle altre aree edificabili sono da rispettare distanze minime tra edifici e ciglio delle strade di qualsiasi tipo (anche vicinali o private), tenendo conto delle situazioni orografiche e di impianto urbanistico e nel rispetto dell'Art. 27 L.R. 56/77, fatte salve in ogni caso le disposizioni specificate e contenute nel D.M. 01.04.1968; D.M. 30 aprile 1992 n. 285 "Nuovo codice della Strada" e DPR 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modificazioni:

- metri 60 : autostrade, raccordi stradali e aste di accesso autostrade;
- metri 40 : strade statali di grande comunicazione e strade di scorrimento veloce;
- metri 30: strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede superiore a m 10,50;
- metri 20: strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m 10,50;
- metri 6: strade vicinali.

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a : sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti nuove autorimesse interrato di pertinenza di abitazioni esistenti, ai sensi della Legge 122/82 (Legge Tognoli) potranno essere realizzate purchè l'accesso sia arretrato di almeno mt. 3.00 dal ciglio stradale.

Le disposizioni del nuovo codice della strada prevalgono sulle presenti norme.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice della Strada ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di

attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- metri 10: statali e strade provinciali;
- metri 5: strade comunali.

La distanza dal confine stradale, fuori e dentro ai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a :

- metri 2: statali e strade provinciali;
- metri 1: strade comunali e vicinali;

qualora la recinzione superi il metro viene applicato il sistema di ribaltamento secondo cui l'arretramento corrisponde all'altezza della recinzione.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade per le strade urbane di quartiere e strade locali fanno riferimento agli allineamenti esistenti.

Per i fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto valgono le disposizioni di cui all'Art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'ambito delle fasce di rispetto stradali, indicate nel P.R.G.C. e conformemente al Codice della Strada, sono ammessi eventuali allargamenti o adeguamenti della sede stradale senza che essi costituiscano variante allo strumento urbanistico.

Le strade prive di specifica indicazione nelle tavole (o da prevedersi in sede di Piano Esecutivo) sono classificate come segue:

- A) Esistenti
- B) Strada provinciale
- C) Strada Locana - Carello
- D) Viabilità comunale secondaria
- E) Strada comunale

H) Strade private e vicinali esterne alle recinzioni

Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.L. 30/04/1992, n. 285 “Nuovo Codice della strada” e relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e s.m.i.

Art. 42 - Aree di rispetto

Il P.R.G. individua le aree di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell’art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie n° 1265/34 e successive modificazioni ed integrazioni e dell’art. 27 della L.R. 56/77.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni nè l’ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali. È inoltre consentito il cambio di destinazione a residenza.

In particolare si evidenzia che:

- la fascia di rispetto del cimitero del Capoluogo, indipendentemente da quanto è riportata sulle tavole 28.5 e 33.2, deve intendersi estesa per una profondità di metri 150 anche alla porzione di territorio a sud-ovest della struttura secondo quanto disposto nel provvedimento Sindacale n.ro 1 in data 05/08/1994;
- La fascia di rispetto del cimitero di Fornolosa, secondo quanto riportato sulle tavole 28.4 e 33.2 deve intendersi estesa per una profondità di metri 150, anche alla porzione di territorio a sud-est e sud-ovest della struttura secondo quanto disposto nel provvedimento Sindacale n.ro 1 in data 05/08/1994.
- Nelle fasce di rispetto intorno agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendo anche la coltivazione per l’industria del legno e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell’impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione mt. 25;

- per le pubbliche discariche mt. 100;
 - per le opere di presa degli acquedotti mt. 200.
- Le fasce di rispetto nei confronti delle opere di presa degli acquedotti sopra definite, prevalgono sugli eventuali difformi indicazioni cartografiche e possono subire modifiche solo ad avvenuta acquisizione dei necessari nulla-osta da parte delle competenti Autorità.
In esse valgono le limitazioni di cui al D.P.R. 236/88.
- Fasce di rispetto degli elettrodotti : è una zona volumetrica attorno al cavo che deve restare sgombra da edifici, fatti salvi quelli esistenti.
Non sono contemplate nuove edificazioni e sugli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione edilizia con recupero dei rustici senza innalzamento dei tetti.
Dette fasce rispettano i disposti del DPCM 08.07.2003:
Qualsiasi modifica legislativa emanata dagli Enti preposti determina automatica modifica del PRG.
Gli interventi per la produzione e la distribuzione dell'energia, compresi i piccoli impianti idroelettrici e i campi eolici devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello provinciale o regionale, ove vigente, o con gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; la progettazione di tali interventi dovrà garantire il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna quali crinali e vette di elevato valore scenico o panoramico, nonché l'assenza di interferenze rischiose o comunque negative.

Art. 43 - Fasce di rispetto (edifici esistenti)

Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto, di cui al D.M. 1/4/1968 n 1404 possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche, gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto di cui agli articoli precedenti, possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, di cui agli articoli precedenti n°41 e 42 sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria salvo quanto previsto dal primo comma del presente articolo.

Art. 44 - Area sciistica (AS) e turistico-ricettiva (TR)

Nelle aree destinate ad attività sportive connesse con l'esercizio degli sport invernali (sistemi di piste sciistiche, impianti di risalita e attrezzature complementari) individuate dal P.R.G.C. come "Aree sciistiche (AS)" sono consentiti i seguenti interventi con l'esclusione di tutti gli altri non previsti:

a) Interventi sui fabbricati esistenti.

Sui fabbricati agricoli ed agricoli-residenziali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; per gli edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono pure ammessi "una tantum" ampliamenti che comportino aumenti del volume esistente non superiore al 20% con un massimo di 200 mc. per ogni fabbricato per sistemazioni igieniche e/o tecniche.

Gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello delle infrastrutture di risalita e delle piste da salvaguardare.

Tali interventi non potranno essere realizzati su edifici localizzati all'interno delle piste sciistiche.

È consentito inoltre per i fabbricati esistenti facente parte dell'area sciistica, il cambio di destinazione d'uso in residenziale.

b) Interventi connessi con le attrezzature sportive.

È ammesso il rinnovo e l'integrazione funzionale delle attrezzature di risalita e relative costruzioni che sono esclusi dal conteggio del volume edificabile e da altri parametri urbanistici: per i predetti valgono le norme di legge vigenti in materia.

Come costruzioni relative agli impianti di risalita si intendono: le stazioni di arrivo e di partenza degli impianti comprendenti locali macchine, atrio, biglietteria, deposito sci, affitto attrezzature sportive, servizi igienici, officine, depositi tecnici; la scuola sci; il pronto soccorso; il ricovero e

officina per spartineve, battistrada, automezzi degli addetti e autoambulanza.

Gli interventi connessi con le attrezzature sportive sono soggetti ad obbligo di strumento urbanistico esecutivo che dovrà garantire la realizzazione, di una dotazione di parcheggi in misura non inferiore a mq. 5 per ogni persona/ora della portata degli impianti ed evidenziare gli eventuali interventi per la sicurezza dei siti da pericoli di valanghe.

c) Interventi connessi con l'uso agricolo.

Sulle attrezzature agricole esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed interventi di ampliamento secondo le norme vigenti per le aree agricole.

Nelle aree sciistiche devono inoltre essere osservate le seguenti disposizioni:

- le aree su cui insistono le piste sciistiche, le aree destinate a scarpata laterale delle medesime e le aree circostanti utilizzate durante i lavori di esecuzione e di manutenzione devono essere trattate con accorgimenti tecnici tali da permettere durante l'estate il corretto inserimento nel paesaggio circostante nonché il perfetto inerbimento ed il corretto smaltimento delle acque di dilavamento superficiale;
- di regola, il tracciato della pista deve essere tale da non richiedere alcuna opera artificiale come muri, reti o cassoni di contenimento e simili;
- le piste non devono avere attraversamenti a livello con strade carrozzabili aperte al traffico invernale nè con tracciati utilizzabili da sciovie;
- è fatto divieto di interrare ostacoli di qualsiasi natura o di compiere attività che rechino intralcio all'espletamento degli sport invernali.

d) Interventi connessi con la produzione di energia elettrica.

Sono ammessi interventi per la realizzazione delle attrezzature ed impianti relativi alla produzione di energia elettrica nel rispetto delle

caratteristiche ambientali e con la esclusione dei fabbricati che dovranno essere realizzati nelle apposite aree industriali.

Potranno inoltre essere eseguiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli impianti ed attrezzature esistenti.

Ai sensi dell'art.27 della L.R. 56/77 le aree sciistiche sono protette da fasce di rispetto in cui è vietata ogni nuova edificazione salvo quelle inerenti agli impianti di risalita (piloni, stazioni, ecc.)

Le infrastrutture di risalita sono protette da fasce di rispetto soggette ai disposti del comma precedente.

e) Interventi connessi con la destinazione turistico-ricettiva (TR) **di nuove impianto**

La nuova area TR a destinazione turistico-ricettiva è un'area facente parte del bacino sciistico AS ed è sottoposta a SUE di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato) le cui previsioni urbanistiche sono riportate nella specifica tabella di zona e nella tavola di Piano 33.12 (scala 1.1000).

L'area TR è destinata alla riqualificazione ambientale e al potenziamento impiantistico **e insediativo** delle strutture comunali per la pratica degli sport invernali; gli interventi ammessi **(parte di recupero ed ampliamento delle volumetrie esistenti parte di nuovo impianto)** sono subordinati alla complessiva riqualificazione funzionale ed ambientale della zona, con particolare riferimento al miglioramento e alla messa in sicurezza della viabilità di accesso, al potenziamento degli impianti di risalita e alla completa dotazione di spazi pubblici afferenti **sia gli edifici ricettivi e residenziali, sia** il flusso turistico giornaliero dell'intera stazione sciistica. Tutti gli interventi strutturali ed infrastrutturali sono prioritariamente finalizzati al corretto inserimento paesaggistico e di recupero della qualità ambientale.

Art 45– Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e laghi

Nelle fasce di rispetto stabilite dal P.R.G.C. ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77 è vietata ogni nuova edificazione, compresi box, fabbricati accessori e pertinenze,

oltrechè le relative opere di urbanizzazione; Sono esclusivamente ammesse destinazioni a :

percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonchè attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

Sono pure consentite opere di sistemazione idraulica e consolidamento geomorfologico.

Le fasce hanno le seguenti profondità misurate dal limite del Demanio o, in caso di canali e laghi privati, dal limite della fascia direttamente asservita:

a) Torrenti e canali:

- m. 10 (da entrambe le sponde anche se non indicati in cartografia);
- T. Piantonetto in ambito di conoide 30 m. dalla sponda destra;
- T. Vallungo in ambito di conoide 20 m. da entrambe le sponde;
- T. Molerio/Bianetto in ambito di conoide 100 m. dalla sponda sinistra.
- Fosso di irrigazione localizzato in destra idrografica del conoide del T. Vallungo 5 m. da entrambe le sponde;
- T. Orco 150 m da entrambe le sponde.

b) Laghi naturali ed artificiali mt.200;

Le norme suddette non si applicano:

- negli abitati esistenti e comunque nell'ambito della loro perimetrazione se difesi da adeguate opere di protezione;
- per i canali dell'AEM.
-

Art. 46 - Altre norme per fasce di rispetto

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai diversi articoli delle presenti N.T.A. possono essere computate ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe purchè interne al perimetro territoriale di area risultante nelle tavole di Piano, fermo restando il diritto al trasferimento relativo alle aree agricole.

Art. 47 - Vincolo idro-geologico e aree boscate

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico; ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. n.ro

3267/23, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

Il presente Piano Regolatore non apporta alcuna modifica alla perimetrazione del vincolo regolarmente approvata: in questo senso devono ritenersi inefficaci eventuali difformi rappresentazioni riportate sugli elaborati cartografici.

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o difesa dei terreni;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti degli artt. 30 e 31 della L.R. 56/77 e smi e del D.lgs 227 /2001 "Orientamento e modernizzazione del settore forestale".

Nelle aree boscate valgono i disposti del D. Lgs. 227/2001.

I boschi costituenti habitat d'interesse comunitario, come identificati ai sensi della direttiva Habitat e della Rete Natura 2000, esclusi i castagneti puri da frutto, costituiscono ambiti intangibili, salvo che per gli interventi di manutenzione e gestione del patrimonio forestale e delle infrastrutture esistenti, di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza aumento di cubatura del patrimonio edilizio esistente, nonché per la realizzazione di infrastrutture di interesse regionale e sovra regionale non localizzabili altrove e per gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile.

L'individuazione delle aree boschive deve fare riferimento allo stato di fatto dei luoghi, come indicato dal D.Lgs. 227/01 e s.m.i. art.4 e dalla L.R. 4/09 e s.m.i., artt. 3 e 19, ed è indipendente sia dal tipo di classificazione catastale, sia dalle indicazioni di piano regolatore.

Le misure di compensazione previste dalle precitate norme nazionali e regionali dovranno risultare coerenti con gli standard per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora i terreni boscati, interferiti dalle nuove previsioni, ricadano in ambiti soggetti a vincolo idrogeologico, la cauzione e le compensazioni previste dalla L.R. 45/89 artt. 8 e 9 sono da considerarsi integrative e non

sostitutive di quanto previsto dalle citate normative paesaggistiche e vanno quindi applicate di conseguenza.

Le misure di compensazione paesaggistica e ambientale sono da ritenersi integrative e non sostitutive degli interventi di compensazione ai sensi della normativa forestale (D.Lgs. 227/01 e L.R. 04/09) e sono stabilite in sede di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche da parte dei competenti uffici.

Art. 48 - Vincolo ai sensi del D. Lgs. 24/01/04 n.42

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 24/01/04 n.42, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Nelle aree soggette a vincolo ai sensi di Legge non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco e lo sport, recinzioni artificiali, ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza fatta salva la prescritta autorizzazione a norma dell'art. 22 della Legge predetta.

Art. 49 - Vincolo ai sensi del D. Lgs. 24/01/04 n.42

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma del D. Lgs. 24/01/04 n.42 sono sottoposti al preventivo nulla-osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. 616/77.

Quanto sopra si applica ai beni e luoghi di cui alla Legge n. 431 del 08/08/1985. Al riguardo devono intendersi vincolate tutte le aree rientranti nell'elenco di cui all'art. 134 della suddetta Legge, anche in carenza di puntuali indicazioni cartografiche.

I terreni gravati da usi civici sono soggetti alla tutela paesaggistica prevista dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n°42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ed alla disciplina di cui alla L.R. 2 dicembre 2009 n°29 Arretribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici.

TITOLO IV

NORME PARTICOLARI

Art. 50 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

A norma dell'Art. 28 della L.R. 56/77, non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversino parti di territorio destinate ad uso agricolo e tutela.

Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali e provinciali, da strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabilistica comunale.

Le opere in aree attigue a quella proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione dell'ANAS o della Provincia, sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Le eventuali autorimesse di pertinenza di fabbricati residenziali esistenti, ai sensi della Legge 122/82 (Legge Tognoli), saranno ammesse solo se l'accesso avviene da strade comunali o private esistenti, ancorchè comprese nelle fasce di rispetto delle strade statali e provinciali.

Art. 51 - Edifici esistenti a destinazione d'uso impropria.

Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso impropria e cioè con destinazione d'uso in contrasto con quella attribuita dal P.R.G. all'area in cui ricadono, sono ammessi i seguenti interventi, ove compatibili con altre prescrizioni del P.R.G. stesso:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in aree a destinazione non residenziale:
 - a1 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.
 - a2 - ampliamenti e sopraelevazioni di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento superiore al 20% della superficie utile lorda esistente, con un minimo comunque consentito di 50 mq utili ed un massimo di 85 mq utili.

Gli ampliamenti di cui sopra sono concessi una tantum.

- b) Su edifici, impianti ed attrezzature destinati alla produzione, trasformazione e trasporto di energia elettrica:
 - b1 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - b2 - ampliamento degli edifici industriali e comunque legati al ciclo produttivo di completamento e ampliamento fino al 50% delle superfici utili esistenti per documentate motivazioni tecniche.

Gli ampliamenti di cui sopra sono concessi una tantum.

- c) Su edifici, impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione non agricola:
 - c1 - interventi di manutenzione ordinaria
 - c2 - interventi di manutenzione straordinaria, con esclusione delle stalle, locali di allevamento bestiame e concimaie.
- d) Su edifici, impianti e attrezzature ricadenti in aree di salvaguardia ambientale:
 - d1 - su edifici a prevalente destinazione residenziale:
 - d1.1 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;
 - d1.2 - ampliamenti e sopraelevazioni di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento superiore al 20% della superficie utile lorda esistente, con un minimo comunque consentito di 50 mq utile ed un massimo di 85 mq utile.
 - d2 - su edifici a prevalente destinazione ricettivo-alberghiera e rifugi:
 - d2.1 - come sopra al punto d1.1;
 - d3 - su edifici a prevalente destinazione agricola: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione ed inoltre ampliamenti di impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura che non comportino aumento della superficie coperta esistente superiore al 50%.
- e) Gli edifici a destinazione produttiva, artigianale, ancorchè in disuso, compresi all'interno dei centri edificati, possono essere trasformati con destinazione d'uso per attività di artigianato di servizio non nocivo e non modesto, terziario e di commercio, compatibili con il tessuto edilizio residenziale, senza ulteriori ampliamenti.

In caso di demolizione e ricostruzione, nel rispetto della volumetria originaria, questa dovrà rispettare i regolari distacchi dai confini e dai fabbricati.

Gli ampliamenti di cui sopra devono comunque rispettare gli indici ed i parametri stabiliti dal P.R.G.C. per le aree destinate ad uso agricolo e sono concessi una tantum.

Tutti gli interventi ammessi dal presente Art. 51 sono soggetti ai disposti dell'Art. 24 delle presenti N.T.A.

Sugli edifici produttivi posti in zona agricola immediatamente a valle del concentrico di Locana, non sono ammessi nuovi interventi fino alla realizzazione di opere di difesa dei capannoni esistenti.

Per gli edifici crollati e privi di atti progettuali che ne dimostrino la configurazione occorre presentare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio sulla preesistenza del fabbricato.

Art.52 - Edifici a termine

Il P.R.G.C. individua e classifica come "a termine" edifici ed impianti a carattere permanente e non, riconosciuti in contrasto con le qualità dell'ambiente circostante e/o con le previsioni del P.R.G.C. stesso.

Essi sono destinati nel tempo all'abbattimento e possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria.

La loro totale demolizione, senza ricostruzione, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque permesso di costruire relative alle aree e/o edifici di identica proprietà a quella che li include.

Le aree libere risultanti sono destinate ad area libera privata od a impianti ed attrezzature di uso collettivo.

Art.53 - Parcheggi privati

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

- a) Per uso residenziale mq. 1.00 di parcheggio ogni 10 mc. di volume V;
- b) Per uso terziario mq. 1.00 di parcheggio ogni 1.00 mq. di superficie utile (S.U).;
- c) Per uso industriale mq. 5.00 di parcheggio ogni addetto.

Le superfici di cui sopra devono essere reperite all'interno delle costruzioni o in aree in fregio alla viabilità ed all'esterno delle recinzioni.

Art. 54 - Aree a verde privato

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione, è subordinata alla disponibilità di una quantità di superfici destinate a verde privato, con piantumazione di alberi di medio e alto fusto, pari al 25% dell'area libera (area libera S.F.- S.C.).

Art. 54bis – Depositi di materiali all'aperto e serbatoi .

I depositi all'aperto quali cassoni, rottami di produzione, ecc. sono consentiti unicamente nelle aree produttive non in fregio alle strade con l'obbligo di realizzare schermature alberate sempreverdi con siepi e/o rampicanti.

L'installazione fuori terra dei serbatoi del gas combustibile è consentito unicamente nelle aree a destinazione produttiva e devono essere rigorosamente schermate con cortine di vegetazione sempreverde.

Art.55– Recinzioni

Per la realizzazione delle recinzioni si fa riferimento all'art 52 del Regolamento Edilizio Comunale.

La distanza delle recinzioni dalle rogge e dalle mulattiere comunali sarà di m 1.20 per garantire le opere di manutenzione.

Art.56 - Sbancamenti e muri di sostegno

I muri di sostegno delle terre che si innalzano a ridosso di costruzioni non possono distare dalle stesse meno di mt. 5.00.

I muri di sostegno delle terre in nessun caso potranno avere altezza maggiore di mt 2.50; qualora occorra eseguirli di maggior altezza, dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a mt. 2.00.

Per quanto non specificato si fa riferimento all'art. 43 del Regolamento Edilizio Comunale.

Art.57 - Costruzione in arretramento dal filo stradale

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di fabbricazione regolamentare (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento sia imposto in osservanza delle presenti norme) deve provvedere a sistemare opportunamente l'area di arretramento, a non formare frontespizi nudi e sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

Art. 58- Autorimesse e bassi fabbricati

Il P.R.G.C. nelle tabelle generali determina le aree in cui è fatto divieto di costruire box per auto, autorimesse, bassi fabbricati, ripostigli e simili edifici singoli e/o isolati che, per la loro frammentarietà potrebbero nuocere all'equilibrio ambientale del sito, e in cui è consentita la costruzione di rimesse collettive che devono essere oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato per unificare iniziative frazionate, e armonizzare volumetricamente, tipologicamente e per caratteristiche dei materiali tali costruzioni.

Quanto sopra vale esclusivamente per le autorimesse fuori terra, per cui valgono i parametri fissati dalle tabelle allegate, e non si applica a quelle interrate completamente.

I bassi fabbricati possono essere realizzati :

- nelle aree residenziali esistenti (con capacità volumetrica esaurita) in eccedenza alla volumetria esistente, qualora non preesista sull'area di pertinenza altro fabbricato nel quale detta superficie possa essere realizzata o non possa essere realizzata all'interno del fabbricato principale. La superficie consentita è di 18 mq con un massimo di n. 2 autorimesse per unità immobiliare. Tale volumetria dovrà essere addossata al corpo di fabbrica esistente evitando volumetrie disseminate sul lotto di proprietà.
- nelle aree non residenziali da computarsi e da realizzarsi all'interno della volumetria o della superficie consentita.
- Nelle aree residenziali di nuovo impianto da computarsi e da realizzarsi all'interno della volumetria consentita.

In tutti i casi deve essere garantita l'osservanza del rapporto di copertura.

Art.59 - Riferimento ad altre norme

Per quanto riguarda tutte le norme di carattere igienico-edilizio, restano in vigore quelle previste dal vigente Regolamento Edilizio Comunale (REC) -

Art. 60 - Interventi ammessi su fabbricati oggetto di condono in contrasto con i caratteri ambientali

I fabbricati a struttura precaria di antica edificazione, o regolarmente assentiti o oggetto di regolare concessione in sanatoria (precedenti all'entrata in vigore della presente variante), possono essere demoliti e ricostruiti con elementi tipologici rispondenti ai caratteri formali di zona:

- Muratura in pietrame o laterizio, con intonaco rustico, tetto in legno a falde con manto di copertura in pietra o similpietra.
- La ricostruzione potrà avvenire nel rispetto della volumetria esistente, con un incremento massimo del 20%, per adeguamenti igienico-strutturali;
- Potranno essere mantenute le distanze esistenti dai confini, o fabbricati, nel rispetto delle norme del Codice Civile;
- È ammessa la ricostruzione nell'ambito del lotto di pertinenza su cui insistono tali manufatti; in tale caso dovranno mantenersi i regolari distacchi dai confini (salvo accordo tra vicini) e dai fabbricati, inderogabilmente a 10 metri oppure in aderenza.

Art.60 bis – Tutela del territorio e dell'ambiente

Dovrà essere garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti urbani. Non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, degli stessi, incluse le zone di testata, tramite riporti di varia natura.

Dovrà essere costantemente assicurata la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti urbani, verificandone lo stato di conservazione.

Non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura depresse soggette ad allagamenti oppure interessate dall'escursione della falda freatica che, in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati, può coincidere con il piano di campagna.

Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire a breve e a lungo termine, la stabilità dei pendii. Nel caso siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto dall'orlo delle stesse, non inferiori all'altezza delle scarpate. Nelle zone alla base dei versanti dovrà essere mantenuta un'adeguata fascia di rispetto dal piede degli stessi, subordinando gli interventi edilizi alla realizzazione di verifiche di stabilità corredate di sezioni di dettaglio. In tali zone particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali.

Il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di fenomeni di piena.

Le eventuali nuove 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 larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata.

TITOLO V

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 61 - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle norme del P.R.G. unicamente per impianti pubblici, di uso pubblico e di pubblico interesse e limitatamente alle distanze dai confini e dal ciglio stradale, alle altezze, al numero di piani ed alle tipologie edilizie eventualmente prescritti nel rispetto dei minimi di legge.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi, sono esercitati con l'osservanza dell'Art. 3 della L.1357/55; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 62 - Norme in contrasto

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici e dal Regolamento Edilizio Comunale, vigenti, che risulti in contrasto con il P.R.G. e le relative Norme di Attuazione, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G. fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali vigenti.

In caso di difformità tra i vari elaborati grafici del Piano Regolatore Generale, sono da considerarsi prevalenti le indicazioni fornite dalla planimetria a scala maggiore e di maggior dettaglio.

In caso di difformità tra la cartografia e la situazione reale (sagoma dell'edificio, etc.) vale il rilievo dello stato di fatto dei luoghi da parte del tecnico incaricato e controllato dai competenti Uffici Comunali.

In caso di dubbia interpretazione o di eventuale contraddizione tra le disposizioni contenute all'interno delle presenti NdA, nelle tabelle d'area o rappresentate sugli elaborati cartografici, prevalgono le norme più restrittive.

In presenza di discordanza accertate tra le prescrizioni contenute negli elaborati di natura urbanistica e quelli geologici, questi ultimi sono da intendersi prevalenti.

Art. 63 - Limiti di edificazione

I confini del Parco Nazionale del Gran Paradiso sono quelli stabiliti dal R.D. 1867 del 13/08/1923 e successivo D.P.R. del 03/10/1979; eventuali difformi indicazioni contenute nelle tavole di progetto, devono ritenersi prive di efficacia.

In sede di stesura del P.P. (Piano del Parco) verranno individuati gli agglomerati di interesse storico, artistico, documentario o ambientale e il PRGC dovrà recepire tali linee guida attraverso il riconoscimento degli ambiti di intervento e la relativa normativa. Tale disposizione si riferisce esclusivamente agli interventi su edifici esistenti che non ammettono alterazioni delle volumetrie originarie.

In attesa dell'individuazione degli ambiti sottoposti a PdR sugli edifici esistenti sono consentiti soltanto interventi edilizi fino al restauro e risanamento conservativo che non alterino gli elementi di pregio architettonico degli edifici e del contesto ambientale circostante attraverso l'uso di materiali e sistemi di costruzione tipico dei luoghi. Non sono ammesse demolizioni sull'edificato storico tradizionale, salvo nel caso di impossibilità di recupero delle strutture esistenti per motivi statici evidenziati in apposita perizia asseverata e dovranno essere inquadrati in piani di recupero. **I confini del Parco Nazionale coincidono con quelli del sito di interesse comunitario SIC e della zona di protezione speciale ZPS IT1201000 "Parco Nazionale Gran Paradiso" inseriti nella Rete Natura 2000 della Comunità Europea. Gli interventi e i progetti suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat della rete Natura 2000, in considerazione degli specifici obiettivi di conservazione, sono sottoposti a procedura di valutazione di incidenza di cui all'art.5 del D.P.R. 357/1997 e all'art. 43 della L.R. 19/09. E' compito del Comune individuare, in accordo con gli enti competenti in materia, le eventuali opere che interferiscono con il SIC/ZPS.**

I possibili interventi attivabili sugli edifici esistenti, con esclusione di quelli manutentivi che non riguardino elementi esterni e delle opere interne di cui all'Art. 26 L. 47/85, compresi nel Parco del Gran Paradiso sono subordinati al preventivo nulla-osta dello stesso Ente Parco.

Relativamente agli abitati da consolidare (Locana concentrico, Gascheria) e/o da trasferire (Rosone, Grumel, Bertodasco) di cui al D.L. n. 299 del 02/03/1916 e al D.P.R. n. 722 del 08/06/1956, si richiamano le disposizioni e le procedure riportate nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 20/PRE del 31/12/1992.

Nelle aree classificate come abitati da trasferire, ai sensi della L. 02/02/1974, n. 64 e della citata Circolare non è consentito alcun intervento.

Nelle aree classificate come abitati da consolidare ai sensi della L. 02/02/1974, n. 64 e della citata Circolare nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria o di rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione (rif. Art. 2 L.64/74, art. 61 DPR 380/2001, art. 34 L.R. 22/2009).

Le classificazioni di sintesi e le relative norme di utilizzo del territorio, contenute nella presente revisione del PRGC in relazione ai perimetri degli abitati da consolidare (Locana concentrico e Gascheria), potranno trovare piena applicazione solo a seguito della rimozione del vincolo di cui alla nota protocollo n°173/GEO del 23.03.1993 con la quale l'assessorato alla Difesa del suolo e governo delle risorse idriche della Regione Piemonte individua i citati perimetri.

Art. 64 - Prescrizioni geologiche

La cartografia di piano riporta la sovrapposizione della perimetrazione delle classi geologiche come individuate nella **Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Uso Urbanistico** redatta in conformità ai criteri della Circolare 7/LAP/96. La carta è da considerarsi come riferimento di base per la gestione delle scelte insediative già attuate e di quelle di futura realizzazione.

1. Classe II

Porzione di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologia possono essere superati attraverso l'adozione di soluzioni tecniche ai sensi del DM 11.03.1998, da esplicitare a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto.

Rientrano in tali ambiti settori di versante con grado di acclività moderato o localizzati alla base del pendio, da conoide attivo a pericolosità moderata interessati da interventi di sistemazione a difesa dell'abitato e settori di conoide stabilizzato naturalmente.

Gli Interventi di nuova edificazione, di completamento e di ampliamento devono essere preceduti da uno studio geologico-tecnico di dettaglio dell'area che ne illustri le caratteristiche geomorfologiche e geoidrologiche ai

sensi del DM n.47/'88 e che individui gli indirizzi di intervento necessari a mitigare gli eventuali elementi di pericolosità.

2. Classe III

Porzione di territorio nelle quali sono state riconosciute significative condizioni di pericolosità geologica, talora confermate dalla documentazione storica esistente, i settori di fondovalle interessati in passato dalla dinamica fluviale o esposti a situazione di pericolosità, le aree di conoide a pericolosità elevata o molto elevata e medio/moderata prive di opere di difesa o interessate da interventi non efficaci.

I settori si possono qui di seguito elencare:

- **Classe IIIA** : porzioni di territorio inedificate che presentano caratteristiche tali da non essere idonei a nuove edificazioni. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento funzionale purchè non ricadano in aree di dissesto attivo le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione (Rif. Punto 6.2 Nota Tecnica Esplicativa della CPGR 7/LAP/96). Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso per quei fabbricati rurali non più utilizzati per l'attività agricola purché mantengano la tipologia esistente caratterizzante il contesto territoriale.

Le porzioni di aree oggetto di trasformazione edilizia (interventi di nuovo impianto, completamento e ampliamento comunque destinati) ricadenti in classe geologica IIIA e individuati come tali nella Carta di Sintesi non possono essere utilizzate per l'edificazione ma la capacità edificatoria potrà essere trasferita sulla parte edificabile del lotto di intervento unicamente a condizione che la porzione in classe IIIA risulti marginale e di dimensioni non significative rispetto all'intero lotto, nel rispetto di tutti i parametri di zona e previa verifica che

l'intervento non comprometta il corretto assetto idrogeologico del sito in oggetto di intervento e delle zone contermini.

In caso contrario la porzione stessa e la relativa capacità edificatoria si intendono eliminate.

3. **Classe III B** : porzioni di territorio edificate che presentano caratteristiche tali da rendere necessarie opere di mitigazione della pericolosità geologica distribuite nel tempo. In assenza degli interventi di sistemazione, le aree ricadenti nella Classe III B saranno considerate inedificabili, sino alla realizzazione degli stessi oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia. Secondo lo stesso principio sono vietati aumenti del carico antropico.

Le sottoclassi si possono qui di seguito elencare :

- **Classe III b2** : Sono aree la cui previsione di interventi di nuovo impianto sarà possibile solo in seguito alla realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica e, se già esistenti, alla verifica con puntuale relazione geologica dell'avvenuta mitigazione del rischio. In assenza di interventi di riassetto sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Gli edifici esistenti potranno realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamenti funzionali.

Sono inoltre consentiti i cambi di destinazione d'uso per quei fabbricati rurali non più utilizzati per l'attività agricola, purchè gli stessi mantengano inalterata la tipologia edilizia esistente, caratterizzante il contesto territoriale.

- **Classe III b2 bis** : Sono aree riferite all'ambito della diga del Lago Teleccio dove saranno consentiti unicamente interventi a carattere pubblico a servizio dell'attività di produzione di energia elettrica esistente (AEM).
- **Classe IIIb3** : Aree edificate da cui sono escluse nuove abitazioni e/o completamenti dei lotti interstiziali liberi.

Gli edifici esistenti possono realizzare la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e ampliamenti. A seguito degli interventi di riassetto sarà possibile però solo un modesto incremento del carico antropico.

Sono inoltre consentiti i cambi di destinazione d'uso per quei fabbricati rurali non più utilizzati per l'attività agricola, purchè gli stessi mantengano inalterata la tipologia edilizia esistente, caratterizzante il contesto territoriale.

- **Classe IIb4** : Aree da cui sono esclusi interventi di nuove edificazioni anche a seguito di sistemazioni idrogeologiche, in quanto presentano condizioni di pericolosità geologica difficilmente mitigabili. Anche a seguito della realizzazione di opere di riassetto non sarà comunque possibile alcun aumento di carico antropico.

Per gli edifici esistenti sono concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A. Sono inoltre consentiti i cambi di destinazione d'uso per quei fabbricati rurali non più utilizzati per l'attività agricola, purchè gli stessi mantengano inalterata la tipologia edilizia esistente e le volumetrie, caratterizzante il contesto territoriale.

- **Classe IIc** : Aree la cui utilizzazione urbanistica è congelata così come è improponibile l'uso degli edifici esistenti rispetto al quale sono stati o saranno adottati i provvedimenti di cui alla legge n. 445 del 9.07.1908 come ambiti da trasferire.

Sono ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica ,di tutela del territorio e di difesa del suolo.Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzati vale quanto indicato dall'art.31 della LR 56/77 e smi.

Le classi di rischio corrispondenti alle aree urbanistiche di PRGC vigente sono meglio evidenziate nelle tavole di sovrapposizione tra la "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico" e la "cartografia del PRGC vigente". Nel caso di incongruenza tra la cartografia e la parte normativa si assegnerà all'area la classe geologica più restrittiva. Nella sovrapposizione

della Carta del PAI con il P.R.G.C. in caso di difformità fa comunque fede la “Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell' idoneità all'uso urbanistico”.

Definizione:

- carico antropico : aumento di persone;
- carico abitativo : aumento di unità abitative.

Il conseguimento di adeguati requisiti di sicurezza a fronte di idonei interventi di sistemazione idrogeologica/idraulica, supportati da un collaudo tecnico o da nuova certificazione d' idoneità all' utilizzazione urbanistica, è attestato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Sono da considerarsi incrementi di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l' utilizzo di servizi.

Art. 64 bis - Prevenzione del rischio sismico

Essendo il Comune di Locana classificato in zona sismica 3 con decorrenza 01.01.2012, si richiamano espressamente gli adempimenti e le procedure prescritte dalla D.G.R. n°11-13058 del 19.01.2010 e dalla D.G.R. n°4-3084 del 12.12.2011 e s.m.i.

Art. 65 - Analisi Geologiche.

Tutti i progetti, di natura pubblica e privata, di costruzioni residenziali, industriali, artigianali, ristrutturazioni con ampliamenti planimetrici, scavi, approfondimento di vani sotto il piano campagna, sottomurazioni, apertura di piste od ampliamenti di esistenti lungo versanti dovranno essere corredati da una relazione geologico applicativa in ottemperanza al D.M. 11 Marzo 1988 e **D.M. 14.01.2008** al fine di evidenziare obiettivamente e mediante specifiche indagini geologico applicative quelle caratteristiche del terreno che possono essere causa, sia in fase esecutiva che a costruzione ultimata, di specifici dissesti. Particolare riguardo dovrà essere adottato per la valutazione della presenza ed escursione stagionale della falda idrica sia nella zona pianeggiante che montana.

Sarà compito del Geologo incaricato unitamente al Tecnico Progettista valutare le modalità ed il dettaglio della analisi geologiche e geotecniche da attuarsi in rapporto all' importanza dell' opera, alla morfologia del sito e ai dati geologici già obiettivamente conosciuti.

Le analisi geologiche dovranno essere sviluppate in modo tale da fornire al Tecnico progettista tutti quei dati fisici del terreno che permettano di affrontare con obiettività sia il dimensionamento che la tipologia di fondazione o il contenimento di eventuali versanti in dissesto.

In sede esecutiva si verificherà la effettiva rispondenza tra analisi geologica preliminare e situazione reale approfondendo e dettagliando eventualmente le analisi geologiche ove queste vengano ritenute indispensabili dal Geologo incaricato unitamente al Tecnico progettista.

Per tutte le costruzioni compreso muri di contenimento dovranno essere eseguite, ove possibile, prove geotecniche atte a definire il carico ammissibile, tali prove dovranno essere spinte sino ad una profondità che verrà stabilita in sede progettuale dal Geologo incaricato unitamente al Tecnico progettista. Tali prove dovranno essere eseguite anche a monte dell'intervento edificatorio qualora sorga il sospetto della presenza di superiori aree di dissesto gravitativo.

Il Tecnico progettista dovrà, in collaborazione con il Geologo incaricato, specificare e dettagliare in sede di progetto esecutivo la tipologia delle varie analisi geologiche e geotecniche eseguite e che hanno indotto la scelta di determinati criteri progettuali allegando anche eventualmente una chiara documentazione fotografica delle diverse tipologie litologiche incontrate alle varie profondità (foto delle pareti di scavo o dei campioni di terreno).

Art. 66 - Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia

Si richiamano le disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia di nuova realizzazione contenute nella L. 13 del 28.05.2007 a cui la Regione Piemonte, con seduta del 4.8.2009, ha fatto seguire provvedimenti attuativi inerenti:

- la certificazione energetica degli edifici, secondo le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici";
- l'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari;
- l'aggiornamento dello stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia;

- i requisiti minimi e le prescrizioni specifiche per quanto riguarda le prestazioni energetiche degli involucri edilizi;
- i requisiti minimi prestazionali degli impianti termici.

Art. 67 - Piano di monitoraggio

Nel seguito sono elencati gli indicatori di minima inerenti la valutazione del consumo di suolo, il cui utilizzo va relazionato alla realtà territoriale del Comune e alle previsioni urbanistiche proposte.

Consumo del suolo

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE URBANIZZATA	
CSU=(Su/Str)x100	Su = Superficie urbanizzata ¹ (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento ² (ha)
Descrizione	Consumo dovuto alla superficie urbanizzata dato dal rapporto tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale di riferimento moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata dalla superficie urbanizzata all'interno di un dato territorio

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA	
CSI=(Si/Str)x100	Si = Superficie infrastrutturata ³ (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Consumo dovuto alla superficie infrastrutturata dato dal rapporto tra la superficie infrastrutturata e la superficie territoriale di riferimento moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata da parte delle infrastrutture all'interno di un dato territorio

¹ Porzione di territorio composta dalla superficie edificata e dalla relativa superficie di pertinenza. E' misurabile sommando la superficie edificata e la relativa superficie di pertinenza rilevate nella superficie territoriale di riferimento.

² Porzione di territorio definita secondo criteri amministrativi, morfologici, geografici, altimetrici e tematici, rispetto alla quale viene impostato il calcolo degli indicatori sul consumo di suolo a seconda dell'ambito di interesse del monitoraggio.

³ Porzione di territorio, che si sviluppa al di fuori della superficie urbanizzata, ospitante il sedime di un'infrastruttura lineare di trasporto e la sua fascia di pertinenza o l'area di una piattaforma logistica o aeroportuale. E' misurabile sommando le superfici dei sedimi delle infrastrutture lineari di trasporto e delle relative fasce di pertinenza e delle superfici delle piattaforme logistiche o aeroportuali rilevate nella superficie territoriale di riferimento.

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO AD ELEVATA POTENZIALITA' PRODUTTIVA (CSP) ⁴	
CSP=(Sp/Str)x100	Sp = Superficie di suolo appartenente alle classi di capacità d'uso I, II e III consumata dall'espansione della superficie consumata complessiva (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Rapporto tra la superficie di suolo (ha) appartenente alle classi di capacità d'uso I, II e III consumata dall'espansione della superficie consumata complessiva e la superficie territoriale di riferimento moltiplicata per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare all'interno di un dato territorio, l'area consumata da parte dell'espansione della superficie consumata complessiva a scapito di suoli ad elevata potenzialità produttiva. Tale indice può essere applicato distintamente per le classi di capacità d'uso I, II o III (ottenendo gli indici CSP I, CSP II e CSP III) oppure sommando i valori di consumo delle tre classi ottenendo delle aggregazioni (CSPa=CSP I+CSP II) o un valore complessivo (CSPc=CSP I+CSP II+CSP III)

INDICE DI DISPERSIONE DELL'URBANIZZATO	
Dsp = [(Sud+Sur)/Su]x100	Sud = Superficie urbanizzata discontinua ⁵ (mq) Sur = Superficie urbanizzata rada ⁶ (mq) Su = Superficie urbanizzata totale (mq)
Descrizione	Rapporto tra la Superficie urbanizzata discontinua sommato alla Superficie urbanizzata rada e la superficie urbanizzata totale nella superficie territoriale di riferimento
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare la dispersione dell'urbanizzato relativamente alla densità dell'urbanizzato.

INDICE DI FRAMMENTAZIONE DA INFRASTRUTTURAZIONE (IFI)	
IFI = Li/Str	Li = lunghezza dell'infrastruttura (decurtata dei tratti in tunnel e di viadotto) (m) Str = Superficie territoriale di riferimento (mq)
Descrizione	-

⁴ Da utilizzare qualora vengano consumate porzioni di suolo di I, II o III classe.

⁵ Porzione di territorio dove la densità dell'urbanizzato è compresa tra il 50% e il 30%. E' riferita ad aree scarsamente edificate dove la presenza di spazi vuoti o verdi è predominante e significativa.

⁶ Porzione di territorio dove la densità dell'urbanizzato è inferiore al 30%. E' riferita ad aree scarsamente edificate dove la presenza di spazi vuoti/verdi è predominante; gli edifici isolati e sparsi sul territorio sono contornati da attività agricole o da aree naturali.

Unità di misura	m/mq
Commento	Consente di valutare la frammentazione derivante dall'infrastrutturazione; maggiore è il valore dell'indice maggiore è la frammentazione.