



## COMUNE DI CERESOLE REALE

Variente al PRGC L.R. 56/1977 art. 17 comma 3

### “NORME DI ATTUAZIONE”

Settembre 2020

Il Progettista  
Arch. Gabriella GEDDA

Il Sindaco  
Alex Gioannini

Il Segretario Comunale  
Dott. Alberto Corsini

## NOTE DI REDAZIONE

Nella presente stesura delle Norme di Attuazione (N.d.A) sono riportate in “nero normale” le parti vigenti, in **rosso grassetto** quelle introdotte a seguito del progetto di Variante e in ~~blu barrato~~ quelle stralciate in seguito all’adozione del progetto preliminare di Variante.

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.

## INDICE GENERALE

<b>TITOLO I° - NORME GENERALI .....</b>	
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 (S.C).....	
Art.5 bis - Superficie permeabile (S.P).....	
Art.5 ter- Indice di permeabilità (IPT- IPF) .....	
Art.6 - Indice di copertura (I.C).....	
Art.6 bis – Superficie totale (STot) .....	
Art.6 ter - Superficie lorda (S.L) .....	
Art.7 - Superficie utile (SU).....	
Art.7 bis - Superficie accessoria (S.A) .....	
Art.7 ter - Superficie complessiva (SCom).....	
Art.8 - Superficie calpestabile ( Sca).....	
Art.9 - Altezza del fronte (Hf) .....	
Art.10 - Altezza dell’edificio (H).....	
Art.11 – Volume totale o volumetria complessiva (V) .....	
Art.12 – Numero dei piani (NP) .....	
Art.13 - Distanza (D) .....	
Art.14 - Tipologie edilizie.....	
Art.15 - Principali tipi di intervento urbanistico .....	
Art.16 - Principali tipi di intervento edilizio.....	
Art 17 Prestazioni degli edifici.....	
<b>TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....</b>	
Art.18 - Principali tipi di intervento edilizio.....	
Art.19 – Permessi e comunicazioni .....	
Art.20 – Titoli abilitativi .....	
Art. 21 - Competenza al rilascio del permesso di costruire.....	
Art.22 - Osservanza dei valori parametrici – applicazione degli indici.....	
<b>TITOLO III° - CLASSI DI DESTINAZIONE D’USO .....</b>	
Art.23 - Classificazione ed individuazione delle aree .....	
<b>CAPO I° - AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE .....</b>	
Art.24 - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale ( S,SI, SRA, SP,H) .....	
Art.25 - Aree per servizi ed attrezzature .....	
Art.26 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale ( F) .....	
<b>CAPO II° - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI .....</b>	
Art.27 – Prescrizioni generali per le aree destinate ad usi residenziali .....	
Art.28 - Centro Storico ( CS ) .....	
Art.29 - Norme particolari per il centro storico .....	
Art.30 - Edifici, manufatti, monumenti isolati aventi valore storico – artistico e/o ambientale o documentario. Porzioni di aree tutelate .....	
Art.31 - Prescrizioni specifiche per la tutela dell’assetto geologico ed idrogeologico .....	
Art.32 - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (RE) .....	
Art.33 - Aree residenziali di completamento ( RC ) .....	
Art.34 - Aree residenziale di nuovo impianto ( RN ) .....	
Art.35 - Area residenziale di nuovo impianto ( RNI1 ) .....	
<b>CAPO III° - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI .....</b>	
Art.36 - Aree destinate ad impianti produttivi .....	

Art.37 - Aree produttive attrezzate di nuovo impianto ( IN ).....	
Art.38 - Aree produttive di riordino da attrezzare (IR ).....	
Art.39 - Aree di estrazione ( IE ) .....	
<b>CAPO IV°- AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO.....</b>	
Art.40 - Aree destinate ad uso agricolo ( A ) .....	
<b>CAPO V°- AREE DESTINATE AD USO RICETTIVO - ALBERGHIERO .....</b>	
Art. 41 - Aree per attività ricettivo - alberghiere ( RA - RAN - RNC).....	
<b>CAPO VI°- ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI.....</b>	
Art.42 - Aree di tutela ambientale ( T ) .....	
Art.43 - Aree di tutela dell'espansione ( TE ).....	
Art.44 - Aree di dissesto ( D ).....	
Art.45 - Aree destinate alla viabilità.....	
Art.46 - Fasce di rispetto .....	
Art.47 - Aree di rispetto.....	
Art.48 - Fasce di rispetto: norme particolari.....	
Art.49 - Aree sciistiche ( ASE – ASA - ASN ) .....	
Art.50 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e laghi.....	
Art.51 – Altre norme per le fasce di rispetto .....	
Art.52 - Vincolo idrogeologico e aree boscate .....	
Art 53 - Prescrizioni nell'ambito della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.	
Art.54 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 .....	
Art.55 - Vincoli ai sensi della L. 1497/1939 .....	
Art.56 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali .....	
Art.57 - Edifici esistenti a destinazione d'uso impropria.....	
Art.58 - Edifici a termine .....	
Art. 58 bis – Usi civici .....	
<b>TITOLO IV° - NORME PARTICOLARI.....</b>	
Art.59 - Parcheggi privati.....	
Art.60 - Aree a verde privato.....	
Art.61 - Recinzioni .....	
Art.62 - Sbancamenti e muri di sostegno.....	
Art.63 - Costruzione in arretramento del filo stradale.....	
Art.64 - Autorimesse e bassi fabbricati .....	
Art.65 - Riferimento ad altre norme .....	
<b>TITOLO V° - NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>	
Art.66 - Deroghe.....	
Art.67 - Norme in contrasto .....	

## TITOLO I° - NORME GENERALI

### Art.1 - Finalità del Piano Regolatore Generale Comunale

In armonia con le disposizioni degli artt. 11 ~~e-82~~ della L.R. 56/77 – L.R. 3/2013 – L.R. 17/2013 il Piano Regolatore Generale Comunale è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale ed ha quali specifici obiettivi:

- a) Un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del piano territoriale;
- b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- c) la difesa e la tutela dell'assetto idrogeologico, la salvaguardia del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e ambientali, del patrimonio storico-artistico e paesaggistico;
- d) la riqualificazione dei tessuti edilizi e dei nuclei isolati, anche attraverso il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche compromesse;
- e) il contenimento del consumo dei suoli;
- f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi, di edilizia e di attrezzature pubbliche
- g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati anche ai fini dell'equa suddivisione tra soggetti pubblici e privati degli oneri e dei vantaggi derivanti dalla pianificazione.

Nell'ambito delle presenti N.d.A. si intendono interamente recepite le disposizioni del:

- Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.);
- Piano Acustico (Legge n. 447/1995 - Legge Regionale n. 52/2000 e DGR 85 – 3802);
- Piano Commerciale (ai sensi del D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006);
- Testo unico con D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e Legge 106 /2011;
- P.A.I. (circ. 7/LAP del 8.05.1996 e nota esplicativa Dicembre 1999);
- Nuovo Piano Territoriale Regionale P.T.R. approvato con D.C.R. n. 122 – 29783 del 21 luglio 2011;
- Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233 – 35836 del 3 ottobre 2017 (adozione DGR n. 53 – 11975 del 4 agosto 2009);
- Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (approvato dalla Regione Piemonte con DCR n. 121-29759 del 21 luglio 2011 pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011);
- Prevenzione del rischio sismico con DGR 65-7656 del 21 maggio 2014 e con Decreto Ministeriale 17.01.2018;

- ~~—un equilibrato rapporto fra residenze, servizi e infrastrutture;~~
- ~~—il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio e 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 e 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.~~

## **Art.2 - Efficacia e campo di applicazione**

Il Piano Regolatore Generale (PRGC) si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme (**prevalenti rispetto la cartografia**), le tabelle allegate e le prescrizioni contenute negli elaborati **cartografici** costituenti il PRGC. ~~Le presenti NdA costituiscono parte essenziale del PRGC, integrano le prescrizioni indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.~~ In caso di controversa 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 di dieci anni (a norma dell'art. 12 della Legge Regionale n° 56/77 – L.R. 3/2013 – L.R. 17/2013).** ~~Le previsioni insediative del PRGC sono riferite ad un arco temporale quinquennale. A norma dell'art. 82 della L.R. 56/77 – ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale il PRGC sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali ad esso indicate.~~

## **Art.3 - Definizioni: parametri urbanistici**

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni di parametri urbanistici **specificatamente definiti dal REC:** ~~rinviano, per quanto non in contrasto e non specificatamente definito, al Regolamento Edilizio:~~

### **1) Area**

Quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di piano, per la quale il piano prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità d'attuazione.

### **2) Superficie territoriale - S. T.**

**Definita dall'art. 1 del R.E.C.**

~~Si intende per S.T. l'estensione complessiva dell'area di insediamento costituita dalla somma delle superfici fondiaria, di quelle destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi ed a sedi viarie anche pedonali.~~

### **3) Superficie fondiaria - S.F.**

**Definita dall'art. 2 del R.E.C.**

~~Si intende per S.F. la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto degli spazi pubblici di ogni tipo esistenti o previsti dal PRGC e dagli strumenti urbanistici esecutivi. Per le aree destinate ad urbanizzazioni dal PRGC e dismesse a titolo gratuito, è consentito applicare l'indice di densità fondiaria sull'intera area, prima del frazionamento. Tale norma è consentita solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi; inoltre le aree debbono essere confinanti e l'indice di edificazione sarà quello dell'area. Dovranno, inoltre, essere rispettati tutti i parametri di zona.~~

### **4) Indice di edificabilità densità edilizia territoriale - I.T.**

**Definita dall'art. 3 del R.E.C.**

~~Per I.T. si intende il rapporto tra il volume edilizio edificato o edificabile, e la superficie territoriale dell'area di riferimento ed è espressa in mc. per ha.~~

### **5) Indice di edificabilità densità edilizia fondiaria - I.F.**

**Definita dall'art. 4 del REC**

~~Per I.F. si intende il rapporto fra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie dell'area fondiaria pertinente edificabile, ed è espressa in mc. per mq.~~

~~Sono esclusi dal computo della densità edilizia i volumi tecnici e gli impianti tecnologici non rilevanti ai fini del carico urbanistico degli insediamenti interessati.~~

~~Il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando i.t. alla s.t.~~

~~6) Indice di utilizzazione territoriale – U.T.~~

~~Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.~~

~~7) Indice di utilizzazione fondiaria – U.F.~~

~~Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.~~

~~La superficie utile complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T.~~

6) Intervento urbanistico

Si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi, previsti dallo strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 - **LR 3/2013 – LR 17/2013** , nell'ambito interessato.

7) Intervento edilizio

Si intende il complesso delle operazioni, oggetto di un'autorizzazione o **permesso di costruire concessione edilizia**, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

8) Destinazione d'uso.

Si intende per destinazione d'uso di un'area come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni prescritte od ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un immobile o di una parte di esso, si intende un passaggio dall'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 d'intervento o dagli elementi progettuali allegati. Per le costruzioni già realizzate in epoca nella quale non era richiesta l'autorizzazione, la prescrizione delle destinazioni d'uso, viene assunta come destinazione quella in atto al momento dell'adozione del P.R.G.C. e, qualora non abbiano 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

CS - centro storico

RE - aree a capacità insediativa esaurita

REA - aree a capacità insediativa esaurita di antica edificazione

RC - aree residenziali di completamento

RN - aree residenziali di nuovo impianto

**RNI - aree residenziali di nuovo impianto ad edilizia residenziale**

~~RNEC - aree residenziali di nuovo impianto ad edilizia convenzionata~~

b) Turistico Ricettivo ~~Commerciale e terziarie~~

RA - aree per attività ricettive alberghiere esistenti

RAN - aree per attività ricettive alberghiere di nuovo impianto

RNC - aree campeggi di nuovo impianto

- c) Produttive
  - IE - aree di estrazione
  - IN - aree industriali attrezzate di nuovo impianto
  - IR - aree industriali di riordino da attrezzare
- d) Agricole
  - A - aree destinate ad uso agricolo
- e) Di Tutela
  - T - aree di tutela ambientale
  - TE - aree di tutela espansione
- f) Di servizio
  - S - aree per servizi ed attrezzature a livello comunale
  - SI - aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi
  - SRA - aree per attrezzature al servizio di insediamenti ricettivo – alberghieri
  - SP - aree a servizi sociali di iniziativa privata
  - H - elisuperficie di soccorso
  - F - aree per servizi sociali e attrezzature di interesse generale
- g) Sciistiche
  - ASE - aree sciistiche esistenti
  - ASA - aree sciistiche di ampliamento
  - ASN - aree sciistiche di nuovo impianto
- f) Altre aree
  - D - aree di dissesto

#### **Art.4 - Definizioni: parametri edilizi**

Ai fini delle applicazioni delle norme che seguono si fa riferimento alle definizioni di parametri edilizi **specificatamente definiti dal REC.**  
~~di cui agli articoli seguenti, rinviando, per quanto non in contrasto o non specificatamente definito, al Regolamento Edilizio.~~

#### **Art.5 - Superficie coperta ~~della costruzione~~ - S.C.**

**Definita dall'art. 8 del REC**

~~E' definita dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo.~~

~~Nella determinazione della superficie coperta devono essere computati tutti gli edifici compresi i bassi fabbricati.~~

~~Non sono da computarsi solo le logge aperte ed i balconi fino ad un aggetto massimo di m. 1,50; i porticati senza sovrastanti costruzioni; i cornicioni, le gronde e in genere gli aggetti con funzioni decorative; le autorimesse private interrate ed inoltre:~~

- ~~— la quota di copertura (misurata dall'estradosso al piano strada o al piano di campagna,~~
- ~~— dopo la sua definitiva sistemazione) non sia superiore a mt. 1,00;~~



~~— la copertura sia sistemata a verde o a congrue destinazioni, comunque fruibili e tali da  
— essere considerate aree libere pertinenti alla costruzione.~~

#### **Art.5 bis - Superficie permeabile - S.P.**

Definita dall'art. 9 del REC

#### **Art 5 ter – Indice di permeabilità ( IPT – IPF )**

Definita dall'art. 10 del REC

#### **Art.6 - ~~Rapporto~~ Indice di copertura IC (~~R.C.~~)**

Definita dall'art. 11 del REC

~~E' definito dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.~~

#### **Art. 6 bis – Superficie totale STot**

Definita dall'art 12 del REC

#### **Art 6 ter – Superficie lorda SL**

Definita dall'art. 13 del REC

#### **Art.7 - Superficie utile ~~SU~~ lorda della costruzione ~~SUL~~**

Definita dall'art. 14 del REC

~~E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra, misurate:~~

~~— al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);~~

~~— al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:~~

~~— a.) — per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superfici, ove esistano, destinate ad autorimessa, a deposito e a impianti nelle seguenti misure massime:~~

~~—— a.1) nella tipologia edilizia uni — bifamiliare o a schiera: mq. 20 per ogni unità alloggio;~~

~~—— a.2) nella tipologia edilizia uni — bifamiliare o a schiera: mq. 25 per destinazioni accessorie, per unità alloggio;~~

~~— b.) — per costruzioni al servizio della attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento, oltrech  delle superfici di~~

~~—— cui al precedente caso a).~~

~~I piani seminterrati vanno compresi nella superficie utile quando emergono per oltre mt. 1,50 dalla quota del marciapiede o del terreno sistemato all'intradosso del solaio di copertura del piano seminterrato.~~

~~La predetta emergenza viene calcolata come media misurata sulle diverse facciate e comunque non deve mai essere superiore a mt. 2,50 all'intradosso, la facciata più alta in corrispondenza della rampa di accesso al seminterrato.~~

#### **Art 7 bis – Superficie accessoria SA**

Definita dall'art. 15 del REC

#### **Art 7 ter – Superficie complessiva ( SCom )**

Definita dall'art 16 del REC

#### **Art.8 - Superficie calpestabile SCa ~~utile netta della costruzione~~ – SUN**

Definita dall'art. 17 del REC

#### **Art. 9 ~~(ex 8)~~ - Altezza del fronte – Hf.**

Definita dall'art. 27 del REC

~~L'altezza dei fabbricati si misura sui prospetti, dalla quota del marciapiede o del terreno sistemato, all'intradosso (se inclinato alla sua quota media) del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o al filo di gronda se più alto. Non si computa la maggiore altezza determinata sui prospetti, in corrispondenza:~~

- ~~a) di pertinenza di rampe di accesso ai seminterrati di larghezza fino a 5,00 m.~~
- ~~b) dalla presenza di parte di cortile ribassata sotto il livello del terreno sistemato se lo stesso è a distanza maggiore di 4,00 mt. dal fronte a valle.~~
- ~~c) dalla presenza di volumi tecnici (torre di scale, ascensori, camini, ecc.) e di costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrodotti, e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.~~

~~— Se il tetto o la copertura ha inclinazione superiore al 50%, l'altezza determinata come sopra viene incrementata dei due terzi della proiezione verticale del tetto.~~

~~— L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G. nelle tabelle allegate.~~

~~Non dovrà essere computata la maggior altezza dovuta ad una pendenza del terreno fino al 10%; per i terreni con pendenza superiore l'altezza è data dalle medie dei fronti posti a monte e a valle, sulla sistemazione del terreno; i muri di contenimento non potranno avere altezza superiore a 2,00 mt.~~

~~d) Altezze interne dei locali.~~

~~— Ai sensi del D.M. 5/7/1975 le altezze interne dei locali residenziali e non, sono così definite:~~

- ~~—— 1. — locali destinati a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, ecc. H. mt. 2,70.~~
- ~~—— 2. — locali di abitazione permanente o temporanea (alberghi e pensioni) H. mt. 2,55~~
- ~~—— riducibili a mt. 2,40 per corridoi e disimpegni, gabinetti e ripostigli.~~

~~3. - I locali esistenti, destinati alla residenza permanente o temporanea o i locali di cui al punto 1.) funzionanti alla data di adozione del presente P.R.G.C. possono mantenere le altezze attuali.~~

#### **Art. 10 - Altezza dell'edificio – H.**

Definita dall'art. 28 del REC

#### **Art. 11 ~~(ex 9)~~ – Volume totale o volumetria complessiva - V.**

Definita dall'art. 19 del REC

~~Il compute del volume va sempre eseguito, anche nel caso di edificio a piani sfalsati, con sporti o sottotetti abitabili, per singoli piani ed è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze misurate tra i piani di calpestio dei pavimenti e/o tra piano di calpestio e intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Per i sottotetti abitabili con altezza media di mt. 2,55 (a partire dall'altezza di mt. 1,80) si calcola il volume compreso fra l'altezza di mt. 1,80 e la linea di colmo, quando si configuri una larghezza minima fruibile di mt. 2,50. Per i piani parzialmente interrati il compute del volume va eseguito con i criteri di cui sopra ma limitatamente alla parte di solido emergente dal terreno a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati. La sistemazione del terreno non dovrà avere altezza media maggiore di mt. 1,20 rispetto al piano naturale di campagna. Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrate a seguito di riporti di terreno di nuova formazione, raccordati con il piano di sedime stradale e/o dei marciapiedi o, in assenza, con i terreni limitrofi, con pendenze superiori al 15%. Nel calcolo devono altresì essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche che non possano per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio. I bassi fabbricati rientranti nel calcolo della superficie coperta, sono da computarsi anche nel volume qualunque sia la loro destinazione, limitatamente alla parte eccedente la quota di 1,50 mt. dal piano di campagna o marciapiede. Nel calcolo del volume, di cui al 1° comma del presente articolo, alle superfici utili computate ai sensi dell'art. 7 devono essere sommate le superfici destinate ad autorimessa, deposito ed impianti di cui al punto a) dello stesso art. 7, limitatamente alle parti eccedenti la quantità definita dai successivi artt. 10 e 14.~~

#### **Art. 12 ~~(ex 10)~~ – Numero dei piani fuori terra – NP – P.F.T.**

Definita dall'art. 25 del REC

~~Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è, anche solo in Parte, fuori terra. Nel numero dei piani fuori terra si calcolano inoltre i piani seminterrati di altezza emergente dal marciapiede o terreno sistemato maggiore di mt. 1,50 misurata all'estradosso del solaio di copertura del seminterrato. Il numero massimo di piani fuori terra non può superare i limiti fissati dal P.R.G. nelle tabelle allegate, si conteggia piano anche il sottotetto qualora l'imposta delle falde superi 1,00 mt, dall'ultimo solaio, ed abbia un'altezza media abitabile pari o superiore a mt. 2,55, per la porzione compresa tra 1,80 mt e la linea di colmo, con esclusione quindi di eventuali controsoffittature.~~

**Art. 13 ~~(ex 11)~~ – Distanze D ~~tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (DC), della costruzione dal ciglio stradale (DS)~~**

**Definita dall'art. 30 del REC**

~~La distanza minima di un edificio da altri edifici (Df), da confini (Dc), da ciglio stradale (Ds) ed in ogni caso in cui il P.R.G. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del filo di fabbricazione. Per filo di fabbricazione si intende la proiezione sul piano orizzontale del perimetro di massimo ingombro dell'edificio compresi sporti, logge anche aperte e porticati ed escludendo cornicioni e balconi se aggettanti meno di m. 1,50. Dalle distanze regolamentari sono escluse soltanto le autorimesse interrate non computate nella superficie coperta. Per le cabine elettriche ed altre installazioni simili si seguono le norme contenute nel Codice Civile.~~

**Art. 14 ~~(ex 12)~~ - Tipologie edilizie**

- a. Edificio uni-bifamiliare = edificio comprendente non più di una o due unità alloggio;
- a. Edificio plurifamiliare = edificio composto da più di due unità alloggio provviste ciascuna di ingresso proprio e disimpegnate tutte da una sola entrata principale, da scala e da ascensori comuni.
- b. 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). Fabbricazione in linea o a schiera non deve mai dare luogo a fabbricazione chiusa.
- c. Fabbricazione isolata = edifici separati uno dall'altro, distaccati dai confini e architettonicamente risolti su tutte le fronti.

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

**Art. 15 ~~(ex 13)~~ - Principali tipi di intervento urbanistico**

a) Restauro paesaggistico

Si intende il complesso di interventi volti al recupero, alla salvaguardia ed al ripristino dei caratteri peculiari storico-culturali, ambientali e tradizionali di parti del territorio riconosciute come "aree di interesse paesistico ambientale" o come "aree esterne di interesse storico e paesaggistico" pertinenti a beni culturali e ambientali, ai sensi dell'Art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.

b) Risanamento conservativo.

Si intende il complesso di interventi volti al recupero integrale degli spazi urbani e della struttura storica, al restauro statico e architettonico del tessuto antico, e alla salvaguardia sociale nelle parti di territorio riconosciute come insediamenti urbani di carattere storico artistico e/o ambientale ai sensi dell'Art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.

c) Riqualificazione urbanistica

Si intende il complesso di interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di una parte di territorio, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne l'unità, la continuità e la qualità ambientale. Gli interventi potranno interessare le aree per servizi, spazi pubblici, l'arredo urbano gli stessi edifici, senza che ne sia modificato il tessuto edilizio preesistente.

d) Ristrutturazione urbanistica

Si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e delle rete stradale.

e) Nuova urbanizzazione

Si intende il complesso di interventi volti a realizzare insediamenti di nuovo impianto con i relativi servizi.

**Art. 16 ~~(ex 14)~~ - Principali tipi di intervento edilizio**

~~Ai sensi dell'art. 31 L. 457/78 e dell'art. 13 L.R. 56/77 si intendono così specificati, fatte salvo eventuali ulteriori specificazioni definite in sede di strumento urbanistico in relazione alle peculiarità del tessuto edilizio considerato:~~

I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelli in attuazione dell'art.31 della legge 457 del 5 agosto 1978, riguardano le operazioni di:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Sostituzione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Completamento;
- Nuovo impianto;
- Demolizione con ricostruzione;
- Ampliamento;

Negli interventi di cui sopra è consentita la posa dei pannelli solari termici e fotovoltaici purché aderenti e integrati nei tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, ai sensi del D.lgs 115 del 30.05.2008 art.11.

Si applicano inoltre le norme contenute nella Legge del 12 luglio 2011 n. 106 e quanto riportato dalla Legge Regionale 4 ottobre 2018 n. 16.

Gli interventi di cui al comma precedente si intendono così specificati:

a) Manutenzione ordinaria

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

~~Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, ed impianti di un edificio.~~

b) Manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienicosanitarie gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

~~Le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, o integrare i servizi igienici, senza alterazioni di volumi né di superfici e che non comportino modifiche di destinazione d'uso.~~

**c) Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi 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, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**d) Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi 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 costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

~~Gli interventi 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 costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.~~

**e) Ristrutturazione urbanistica**

Si intendono 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.

**f) Completamento**

Si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificato, per cui il Piano detta specifiche prescrizioni relative agli **indici**, agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici.

**g) Nuovo impianto **Nuova costruzione****

Si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal Piano con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

#### **h) Demolizione con ricostruzione**

Si intendono gli interventi rivolti alla totale o parziale demolizione dell'esistente ed alla ricostruzione ~~sulla base di indicazioni dettagliate del PRGC riguardanti le altezze, gli allineamenti, i volumi e le destinazioni~~ secondo le indicazioni del presente articolo lettera d).

#### **i) Ampliamento**

Si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un edificio esistente creando uno spazio o un volume ~~aggiuntivo supplementare~~. L'ampliamento può avvenire con addizione orizzontale oppure verticale od ~~infine~~ in entrambi i modi.

L'ampliamento è differenziato a secondo della volumetria del fabbricato e precisamente:

- Fabbricato fino a 300 mc ampliamento del 40% del volume
- da 300 a 600 mc ampliamento del 20% del volume
- oltre 600 mc ampliamento del 10% del volume
- 25 mq. netti sono comunque consentiti.

Gli ampliamenti potranno avvenire in eccedenza all'indice di cubatura di zona, e sono rintracciabili, per la percentuale stabilita, una sola volta, sempreché ammessi dalle norme delle singole aree di trasformazione. Nel Centro Storico, tali ampliamenti dovranno avvenire nel rispetto delle norme del Codice Civile. In tutti gli altri casi, al di fuori del Centro Storico, l'ampliamento orizzontale dovrà rispettare 5,00 mt. dai confini e 10,00 metri dai fabbricati. Per gli edifici rurali ad uso residenziale compresi nelle fasce e zone di rispetto possono essere rilasciati ampliamenti, per sistemazioni igieniche o tecniche, col massimo del 20% del volume preesistente, tale ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto della infrastruttura viaria da salvaguardare. L'ampliamento in verticale potrà avvenire sul filo delle attuali murature, qualora non costituisca condizione peggiorativa della visibilità. Per la trasformazione della destinazione d'uso di quelle parti rurali strettamente connesse con l'abitazione, comprese cioè all'interno dello stesso corpo di fabbricato considerato nella sua unità formale e strutturale, queste potranno avvenire anche in eccedenza alle percentuali stabilite. Nel caso in cui la conversione d'uso dei volumi rurali fosse minore di quanto stabilito al primo comma del presente articolo, è consentito l'ampliamento fino a raggiungere la percentuale del caso. L'ampliamento conseguente all'adeguamento igienico delle altezze, avviene in eccedenza rispetto ai limiti stabiliti. Solo nel caso di sottotetti, quando l'ampliamento comporta aumento delle unità immobiliari, tale alterazione plano-volumetrica dovrà avvenire nei limiti percentuali dell'ampliamento consentito.

#### **l) Opere urgenti ed indifferibili**

##### **a) Interventi di assoluta urgenza per pericolo imminente, da eseguirsi anche in ottemperanza a pronuncia giurisdizionale**

Per tali interventi i relativi lavori possono essere iniziati previa tempestiva comunicazione al sindaco, a cura dell'avente titolo, con la quale si documentino adeguatamente le condizioni oggettive che determinano l'assoluta urgenza degli interventi, fatto salvo l'immediato successivo espletamento delle procedure per il rilascio del ~~permesso di costruire~~ o della autorizzazione. Le opere devono essere comunque conformi alle disposizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti.

##### **b) Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali**

E' facoltà del Comune consentire la ricostruzione di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, con le preesistenti destinazioni d'uso, cubature, altezze, frontante e distanze dai confini, nei soli casi, rigorosamente accertati, di crolli causati da eventi naturali eccezionali o da

fatti o atti, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo. L'assenso alla ricostruzione deve essere ampiamente motivato. La disposizione non si applica ai crolli dolosamente determinati dal proprietario o titolo o comunque causati in corso d'opera per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori. Il Comune, quando consente la ricostruzione, prescrive i parametri e i materiali da nell'intervento, e può comunque, dandone motivazione, assentire cubature e superfici utili inferiori alle preesistenti.

#### **m) Recupero dei sottotetti (RS)**

Fatti salvi gli interventi definiti e normati dalla Legge Regionale n 16 del 4 ottobre 2018 art 6 ( ex L.R. 21/1998 e dalla Circ. PGR 25.01.1999 n. 1/PET ) con i quali è possibile recuperare alla destinazione residenziale i sottotetti, 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 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Il recupero è soggetto a D.I.A. in variante al P.d.C. qualora ci sia un'istanza aperta e/o permesso di costruire. I requisiti di altezza e di sopraelevazione devono rispettare quanto consentito dalle presenti N.d.A. e dalle relative tabelle di zona. E' ammessa la costruzione di abbaini con murature laterali, senza interrompere la continuità del cornicione ed in allineamento con le aperture sottostanti in facciata. Inoltre gli abbaini dovranno risultare di altezza esterna congruamente inferiore al colmo e non interessare le travi cantonali o gli spigoli del tetto. Le loro dimensioni dovranno essere contenute per il conseguimento dei corretti rapporti aereo – illuminanti e qualora creino nuove vedute sono tenuti a rispettare le distanze da confini e fabbricati stabilite dal Codice Civile.

#### **n) recupero funzionale dei rustici**

In applicazione della Legge Regionale n. 16 del 4 ottobre 2018 .

#### **o) Aumento di Carico antropico**

Sono da considerarsi incrementi di carico antropico gli interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento stabile nel tempo di presenza umana a fini abitativi.

### **Art 17 ~~(ex 14 bis)~~ Prestazioni degli edifici**

I nuovi volumi dovranno essere realizzati in materiali compatibili con l'ambiente circostante adottando accorgimenti di mitigazione delle nuove strutture (intonaci a parete, pietra faccia vista a parete, coperture in lose). Tali accorgimenti dovranno essere applicati anche in caso di ristrutturazione e/o ampliamento delle strutture esistenti. Sulle coperture di entrambi gli interventi è consentita la messa in opera di pannelli solari e/o fotovoltaici e termici, integrati al tetto con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, ai sensi del D.lgs. 115 del 30.05.2008 art.11. Gli stessi sono rilasciabili con la semplice Comunicazione di Iniziativa Libera (C.I.L.).



## TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

### **Art. 18 ~~(ex15)~~ - Principali tipi di intervento edilizio**

Il Piano definisce le porzioni di territorio in cui sono ammessi gli interventi diretti e quelli il cui titolo abilitativo è subordinato alla formazione e all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (art. 32 L.R. 56/77 – L.R. 3/2013 – L.R. 17/ 2013). Gli strumenti urbanistici esecutivi sono: viene attuato attraverso:

- a) i piani particolareggiati;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare;
- c) i piani delle aree per insediamenti produttivi;
- d) i piani di recupero;
- e) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
- f) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 LR 56/77 - LR 3/2013 – LR 17/2013);
- g) i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla LR. 18/1996.

L'operatività nel tempo e nello spazio del PRGC, nonché degli strumenti urbanistici esecutivi può essere definita dai programmi pluriennali di attuazione PPA (art 33 LR 56/77 - LR 3/2013 – LR 17/2013 ) qualora i Comuni vogliano dotarsene.

- ~~a) programmi pluriennali di attuazione~~
- ~~b) strumenti urbanistici esecutivi~~
- ~~c) intervento edilizio diretto~~

~~a) Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.).~~

~~— Il Programma Pluriennale di Attuazione indica le aree e le zone in cui si realizzano le del P.R.G.C., le opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del pregresso e quelle relative alle nuove aree da urbanizzare.~~

~~— I comuni singoli o associati, formano il Programma di Attuazione secondo le modalità e i contenuti previsti agli artt. 33, 34, 35 della L.R. 56/77.~~

### **A. 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 successive modificazioni ed all'art. 27 della L. 22/10/1971, n.° 865 (Piani per insediamenti produttivi), ed agli artt. 38 - 39 - 40 della L.R. 56/77- **LR 3/2013 – LR 17/2013;**
- 2) **Piani per l'edilizia economica e popolare** di cui alla L. 18/04/1962. n.° 167 smi **e all'art. 41 della L.R. 56/77- LR 3/2013 – LR 17/2013;**
- 3) **Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente**, di cui agli artt. 27 - 28 - 30 della L. 05/08/1978, n.° 457 **e all'art. 41 bis della L.R. 56/77- LR 3/2013 – LR 17/2013;**
- 4) **Piani esecutivi convenzionati** di cui agli artt. 43 - 44 della L.R. 56/77 - **LR 3/2013 – LR 17/2013.**

Si precisa che nell'ambito delle "RN – aree residenziali di nuovo impianto" il ricorso allo strumento esecutivo è obbligatorio oltre i 5000 mq. di superficie territoriale, e comunque

nelle aree che individuerà il Consiglio comunale, con riguardo alla presenza o congruità delle opere di urbanizzazione primaria.

Negli ambiti assoggettati a progettazione esecutiva il perimetro del S.U.E. deve comunque essere esteso all'intera area.

5 ) **Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica** di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 - **LR 3/2013 – LR 17/2013**.

**b. Intervento diretto mediante semplice conseguimento di titolo ~~abilitativo concessione o di autorizzazione~~**

Il Piano Regolatore Generale definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui il **titolo abilitativo** ~~la concessione~~ 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 in sede di formazione del programma di attuazione, ai sensi dell'Art. 34 della L.R. 56/77, o con specifiche consiglieri, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e 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 del programma di attuazione, 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 - **LR 3/2013 – LR 17/2013**.

**Art. 19 ~~(ex16)~~ – Permessi e comunicazioni Concessione ed autorizzazione**

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 permesso di costruire** ~~concessione o autorizzazione~~ o **comunicazione** ~~da parte del Sindaco~~ secondo le norme di legge vigenti.

Si richiamano i disposti ~~dell'Art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione)~~ dell'art. 48 (Disciplina **delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso**) dell'art. 49 (Caratteristiche **del titolo abilitativo edilizio e della comunicazione in materia di edilizia**) ~~(caratteristiche e validità della concessione)~~, dell'art. 50 (**Poteri sostitutivi in caso di mancato rilascio di permesso di costruire**) e dell'art. 54 (**Concessioni Titolo abilitativo** per costruzioni temporanee e campeggi), della L.R. 56/77 - **LR 3/2013 – LR 17/2013** che si intendono integralmente riportati.

**Art. 20 ~~(ex 17)~~ – Titoli abilitativi Opere soggette a concessione o autorizzazione**

Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Sono eseguiti senza titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione d'inizio lavori anche per via telematica, i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del DPR 380/2001, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del DPR.380/2001. Gli interventi autorizzabili sul territorio comunale possono essere così definiti:

**A). Attività edilizia libera**

Nel rispetto delle normative comunali e sovracomunali e ai sensi dell'art.6 del DPR 380/2001 e s.m.i. gli interventi che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo sono i seguenti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

**B). Interventi subordinati a permesso di costruire**

Nel rispetto delle normative comunali e sovracomunali e ai sensi dell'art.10 del DPR 380/2001 e s.m.i. gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio subordinati a permesso di costruire sono i seguenti:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

**C). Interventi subordinati a denuncia di inizio attività**

Nel rispetto delle normative comunali e sovracomunali e ai sensi dell'art.22 del DPR 380/2001 e s.m.i. gli interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del DPR 380/01, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche. Le istanze dovranno essere corredate da quanto richiesto all'art. 7 del REC vigente. ~~Il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che, per~~

~~qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità, la concessione per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, per l'utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili.~~

~~Non sono necessarie né la concessione né l'autorizzazione:~~

- ~~a) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. Che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi;~~
- ~~b) per l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;~~
- ~~c) per l'impianto, la scelta o le modificazioni delle colture agricole;~~
- ~~d) per gli interventi di manutenzione ordinaria.~~

~~Sono soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:~~

- ~~a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;~~
- ~~b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;~~
- ~~c) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche o tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;~~
- ~~d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;~~
- ~~e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali o termali.~~

~~Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1° Giugno 1939, n.° 1089 e 29 Giugno 1939, n.° 1497, i seguenti interventi:~~

- ~~a) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;~~
  - ~~b) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale o alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51 della L.R. 56/77.~~
  - ~~c) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una attività costruttiva.~~
- ~~L'istanza di autorizzazione è corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti, nonché dai provvedimenti abilitativi richiesti da leggi e regolamenti; l'istanza di autorizzazione per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo è corredata inoltre dall'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto e dall'eventuale dichiarazione che le opere stesse non richiedano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.~~

#### **Art. 21 (ex18) - Competenza al rilascio del permesso di costruire, Condizioni per il rilascio di concessione**

Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici. (Art. 13 del DPR 380/2001 e s.m.i.). Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade

di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La realizzazione dell'a parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del DPR 380/2001 e s.m.i. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo. La quota di contributo relativa agli **oneri di urbanizzazione** va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. La quota di contributo relativa al **costo di costruzione**, determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. ~~La concessione viene rilasciata dal Sindaco quando l'intervento previsto sia conforme alle previsioni del vigente P.R.G., a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi e del P.P.A., al Regolamento Edilizio ed alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla 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. 22 ~~(ex19)~~ - 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.C. Nei casi 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, salvo il caso di ricostruzione, 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. 23 ~~(ex 20)~~ - Classificazione ed individuazione delle aree**

Ai fini della prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. 56/77- **LR 3/2013 – LR 17/2013**, l'intero territorio comunale è suddiviso ~~in porzioni dette~~ "aree" distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.C. e così classificate:

- S) aree destinate a servizi ed attrezzature a livello locale (art. 21 L.R. 56/77- **LR 3/2013 – LR 17/2013**- );
- F) aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77 - **LR 3/2013 – LR 17/2013** -);
- R) aree destinate ad usi residenziali;
- I) aree destinate ad usi produttivi;
- A) aree destinate alle attività agricole;
- RA) aree per attività ricettive – alberghiere;
- T) aree di tutela;
- 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 intesi come insiemi, topograficamente delimitati, di aree di una o più delle classi precedenti).

**Ogni richiesta di nuovo intervento dovrà essere correlato dalla Relazione sul "Clima acustico" ai sensi di legge vigente e dalla "Relazione sui requisiti acustici passivi" ai sensi del DPCM 5.12.1997.**

## **CAPO I° - AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE**

### **Art. 24 ~~(ex 21)~~ - Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale (S, SI, SRA, SP, H)**

Il Piano Regolatore Generale assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77- **L.R. 3/2013 – L.R. 17/2013**. La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. viene attuata, anche nell'ambito del Programma Pluriennale 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 m |
| b) aree per attrezzature di interesse comune | I.F. = 0,80  | H = 7,50 m |
| c) aree per parco                            | I.F. = 0,020 | H = 4,50 m |
| d) aree per attrezzature sportive            | I.F. = 0,25  |            |

Le attrezzature e gli impianti di interesse generale comunale dovranno rispettare quanto previsto all'art. 8 della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 31 e dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 29-4373 del 20 novembre 2006 in merito alle "Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche".

L'area distinta in cartografia con la lettera H (Helicopter) riportata è destinata come elisuperficie ad uso esclusivo per elicotteri di soccorso. L'area stessa potrà contenere tutti gli impianti necessari per rendere la stessa efficiente e a norma di legge.

### **Art. 25 ~~(ex 22)~~ - Aree per servizi ed 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) e degli insediamenti ricettivi- alberghieri (SRA). 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.

### **Art. 26 ~~(ex 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 boschivi sono soggetti al Regolamento Forestale LR. 4 del 10.02.2009 e dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 20.09.2011 n 8/R" Regolamento Forestale in attuazione dell'art. 13 della LR. 4 del 10.02.2009 "modificato con DPGR n. 2/R del 21.02.2013. ~~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 in tutte le zone "F" possono essere realizzati impianti sportivi e parcheggi anche su iniziativa privata purché in regime convenzionato, previo nulla osta ai sensi della L. 431/85 e a seguito di adeguati studi geotecnici.

## **CAPO II° - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI**

### **Art. 27 ~~(ex-24)~~ - Prescrizioni generali per le aree destinate ad usi residenziali (CS e R)**

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione, ad usi ad essa sussidiari e alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste e terziarie in genere. **Con deliberazione n. 3 del 26.01.2009 il Consiglio comunale ha approvato i criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale ai sensi della LR 28/1999 e del DCR n. 59-10381 del 24.03.2006 per le aperture di nuovi negozi e/o attività.** ~~Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/61, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.~~ Sono esclusi: industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri di animali per l'allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27/07/1934, n.° 1265 e successive modificazioni. Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, orto, o lastricate, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto. 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 in legno e le coperture in "lose" di pietra naturale. Relativamente alle ristrutturazioni il tipo di copertura dovrà essere realizzato in "lose" con esclusione di ogni altro tipo di materiale. I balconi e gli elementi a sbalzo saranno unicamente in cemento, pietra, o legno. Le ringhiere saranno in legno o in ferro a disegno semplice con bacchette verticali; i serramenti saranno in legno con cantoni. I colori delle facciate dovranno rispettare apposito campionario che sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale.

### **Art. 28 ~~(ex-25)~~ - Centro Storico (CS)**

Nel Centro Storico il P.R.G.C. 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, nei quali è stato incluso l'Hotel "Levanna", 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, ~~all'interno del Programma Pluriennale di Attuazione,~~ possono comprendere: complessi edilizi, fabbricati nonché edifici da destinarsi ad attrezzature sociali. Nell'ambito del CS2 (Borgata Prese) è confermata la destinazione ricettivo – alberghiera e commerciale per i complessi "Hotel Levanna" e "Grand Hotel". Nell'ambito del CS3 (Borgata Pian della Balma) è confermata la destinazione ricettivo – alberghiera per i complessi "Albergo del Lago" e "Ciarforon".

In assenza di strumenti urbanistici esecutivi:

- a) le aree libere o rese libere sono inedificabili;
- b) sono consentiti con **i titoli abilitativi di legge** ~~concessione singola o autorizzazione,~~ interventi di:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione e ampliamenti conseguenti all'adeguamento igienico delle altezze
  - cambio di destinazione d'uso anche con recupero di volumi esistenti chiusi da tre lati (atrii, sottotetti, tettoie, fienili ed altre strutture agricole), purché compresi nei fabbricati principali,



~~con un massimo di mq. 25 concedibili, una tantum, quando richiesti da ragioni igieniche, nell'ambito di ristrutturazioni edilizie di tipo "A".~~

Tali interventi devono essere atti ad eliminare elementi deturpanti ed a migliorare la qualità del prodotto edilizio. Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguiti 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 provvedimenti 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 all'eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio di concessione o autorizzazione, incompatibile con l'ambiente, qualora si configurino come superfetazioni aggiunte. In presenza di strumento urbanistico esecutivo:

- a) Le aree libere prive di pregio ambientale esistenti e/o derivanti da demolizione di fabbricati in contrasto con l'ambiente, possono essere edificate limitatamente a completamenti 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: eventuali allineamenti ai fili di gronda e alle linee di colmo dei fabbricati contigui possono essere realizzati entro la misura massima di mt. 1,50 e a seguito di uno studio particolareggiato, da predisporre contestualmente allo stesso S.U.E.
- b) Il numero di stanze abitabili risultante dall'intervento deve essere tale da realizzare una effettiva riduzione dell'affollamento preesistente.
- c) Per gli edifici esistenti in contrasto con l'ambiente negli elementi architettonici esterni, dovranno prevedersi le 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 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.

#### **Art. 29 ~~(ex 26)~~ - Norme particolari per il centro storico**

Negli interventi sugli edifici e manufatti interni al Centro Storico si dovranno utilizzare i seguenti materiali nel rispetto dell'art. 27 delle N.d.A.

- a) manti di copertura in "lose" con pendenza compresa tra 45% e 50% con passafuori in legno, salvo il caso di mantenimento di cornicione antico esistente;
- b) facciate in pietra naturale, in legno o intonacate;
- c) intonaci esterni in malta di calce o di calce-cemento lisci o uniformemente frattazzati;

- d) serramenti in legno naturale con impregnante muniti di ante esterne in legno. Al piano terreno per i negozi potranno essere ammesse serrande metalliche a larga maglia aperta, purché interamente scompaenti in apertura, tranne per gli edifici di valore - artistico e/o ambientale o documentario. Serramenti metallici potranno essere ammessi esclusivamente se non visibili dall'esterno;
- e) eventuale zoccolatura in pietra a spacco o alla martellina in elementi squadrati, tutti di altezza pari a quella della zoccolatura;
- f) camini in pietra ed in muratura di mattoni eventualmente intonacata;
- g) 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, o massetti di cls autobloccante, quando non siano collegati con la viabilità pubblica. 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. 30 ~~(ex 27)~~ - Edifici, manufatti, monumenti isolati aventi valore storico – artistico e/o ambientale o documentario. Porzioni di aree tutelate**

- a) Gli edifici di interesse storico - artistico, compresi negli elenchi di cui alla L. 1497/39 e L. 1089/39 e di cui all'art. 24 ~~9~~ della L.R. 56/77 - LR 3/2013 - LR 17/2013 e quelli individuati come tali nel P.R.G.C., sono soggetti esclusivamente a operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo che hanno per obiettivo: l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;
- b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi e il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, 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 né volumetrica né 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 i manufatti in 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. 29 delle presenti N.d.A. Sugli stessi sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- sostituzione edilizia;
- cambio di destinazione d'uso per recupero a residenza.

Il P.R.G.C. all'interno delle diverse aree di insediamento individua porzioni delle stesse in cui deve essere conservato lo stato attuale (alberi, vegetazione, pietraie e rocce affioranti, ecc.).

Le tavole di Piano riportano "asteriscato" un edificio a cui è consentito "una tantum" l'intervento di ampliamento con adeguamento funzionale pari al 20% massimo del volume esistente. **Per tutti gli interventi edificatori e/o di urbanizzazione sono obbligatori accorgimenti nella scelta di soluzioni e/o materiali a basso impatto ambientale per il mantenimento e la garanzia della permeabilità del suolo con sistemi drenanti e soluzioni ad elevato grado di inerbimento parziale (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ecc.). E' inoltre necessario piantumare con essenze arboree autoctone studiandone la modalità di messa a dimora (macchia, filare, ecc.) al fine di garantire una mitigazione appropriata e un'elevata qualità ambientale dell'intervento. Tali prescrizioni dovranno essere prese in considerazione sia dalla C.E che dalla Commissione locale del paesaggio nelle fasi di istruttoria delle pratiche edilizie, propedeutiche al rilascio dei permessi edificatori.**

Nelle tavole di PRGC gli edifici sottoposti a tutela non decretati (D.Lgs 2004 n. 42 modificato dalla L.124/2017) vengono evidenziati con una simbologia specifica riportata in legenda.

#### **Art. 31 (27bis) - Prescrizioni specifiche per la tutela dell'assetto geologico ed idrogeologico**

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio attraverso le carte geologiche e di sovrapposizione con il PRGC in cui, per ragioni legate alle caratteristiche geotecniche dei terreni, all'acclività, all'instabilità ed agli squilibri nel regime delle acque, gli eventuali interventi devono essere assoggettati a vincoli specifici. A ciascuno di tali vincoli specifici corrisponde una diversa classe di edificabilità, di cui agli articoli seguenti. L'assenza di vincoli su di una porzione di territorio non esime comunque i soggetti attuatori degli interventi su tale porzione di adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non prescritti o normati. Per tutti gli interventi edificatori di nuovo impianto, di completamento, di ampliamento e per tutte le relative opere infrastrutturali, nonché per la realizzazione di tutte le strutture eventualmente previste dal P.R.G.C., è fatto obbligo di osservare e soddisfare tutte le indicazioni e norme di cautela contenute negli elaborati di natura idrogeologica allegati al P.R.G.C., **con particolare riferimento all'allegato 4 (relazione geologico-technica)** che assumono pertanto carattere prescrittivo ai sensi del presente articolo. Dovranno altresì essere rispettate tutte le altre condizioni di natura idrogeologica eventualmente riportate nelle tabelle normative. Tutte le opere di difesa previste in detti studi devono essere realizzate e collaudate prima dei relativi strumenti urbanistici ed edilizi sulle singole aree; l'A.C. dovrà inoltre verificare, prima di qualunque modifica dello stato attuale dei luoghi, che risultino puntualmente e preventivamente indagati, con indagini geognostiche approfondite, quei siti caratterizzanti dalle problematiche idrogeologiche particolari (crolli, conoidi, valanghe, attività torrentizia intensa, ecc.) variamente menzionate negli elaborati geologici di P.R.G.C. secondo quanto prescritto dal D.M. 11 Marzo 1988. In particolare, in fase di realizzazione degli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere a:

1. mantenere le condizioni di drenaggio e smaltimento delle acque superficiali, tramite opere che non prevedano l'intubamento delle stesse;
2. predisporre opportune opere di sostegno a difesa del versante qualora vengano realizzati tagli di pendio;
3. mantenere le fasce di rispetto dai corsi d'acqua ai sensi della normativa vigente;
4. acquisire il preventivo parere da parte del Servizio OO.PP. Regionale per le opere idrauliche.

Nel caso in cui si evidenzino in futuro nuove zone soggette al crollo di porzioni lapidee dai versanti sovrastanti, peraltro generalmente fratturati e disarticolati, e/o interessate dalla caduta di valanghe, si prescrive che, qualora nelle stesse siano previsti interventi edilizi, l'attivazione degli stessi sia subordinata ad adeguati studi geotecnici e comunque alla messa in opera delle opportune opere di difesa. L'utilizzo delle aree a servizi localizzate in fondo – valle lungo il corso del torrente Orco, in aree quindi potenzialmente coinvolgibili nella dinamica torrentizia e/o dei versanti, deve essere limitato ai periodi di bel tempo, secondo quanto stabilito di volta in volta dall'Amministrazione Comunale, precisando che per le stesse non è ammessa l'installazione di strutture fisse di alcun tipo.

#### **Art. 32 ~~(ex28)~~ - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita - RE -**

Nelle aree a capacità insediativa esaurita il P.R.G.C. si attua a mezzo di strumenti urbanistici. Il Comune può provvedere, mediante ~~la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con la~~ progettazione ~~esecutivi~~ di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi, di aree verdi ~~di isolato~~ e di arredo urbano. Le variazioni e le nuove previsioni in essi contenute, non costituiscono variante ~~al~~ del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte. Esse devono rispettare i parametri stabiliti dagli articoli delle NdA. In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti e la delimitazione delle aree oggetto di strumento urbanistico esecutivo, **possono essere** previsti nella programmazione del P.R.G.C. In assenza di strumento esecutivo le aree libere sono inedificabili. In esso è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde isolato, a **verde** urbano attrezzato o pavimentate dove non soggette a coltivazioni.

##### **1. Edifici residenziali**

Sugli edifici 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 interna che non comportino aumento delle superfici utili, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum, di edifici uni – bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore a 150 mc.
- g) ampliamenti una tantum di edifici plurifamiliari per il recupero di sottotetti senza limite di aumento di volume, purché all'interno della sagoma esistente senza sopraelevazioni, con eccezione dell'adeguamento igienico delle altezze per rendere il sottotetto abitabile;**
- h) recupero dei sottotetti esistenti con adeguamento delle altezze per renderli abitabili;**
- i) sostituzione edilizia;**
- j) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici;

##### **2. Edifici esistenti agricolo-residenziale.**

Negli edifici esistenti a destinazione agricolo - residenziale è ammesso il recupero della parte agricola a fini residenziali con cambio di destinazione d'uso purché tale supporto soddisfi le seguenti condizioni:

- a) interessi parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio;
- b) 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 e comunque conservi aperto almeno mt. 1,00 di profondità a partire dal filo esterno. Quando trattasi di porticato o loggia coperta da volta/e non è consentita chiusura così come sopra ma esclusivamente con serramenti a vetri a filo interno;
- c) nel caso di assenza di piano esecutivo le volumetrie complessive, oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali, non possono superare il 20% della volumetria residenziale esistente sul lotto;
- d) **nel caso si tratti di edificio compromesso da criticità statiche si applica la sostituzione edilizia.**

~~Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.~~

### 3. Edifici ex AEM

Sugli edifici esistenti a destinazione baracche ex A.E.M. e nelle aree ad esse asservite sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), **g)**, ~~oltre alle demolizioni e ricostruzioni alla sostituzione edilizia~~ rispettando i volumi e i fili di fabbricazione originari, di cui al precedente **punto 1)**, anche non trattandosi di edifici residenziali uni-bi-plurifamiliari ovvero residenziali veri e propri secondo le specificazioni delle tabelle di area allegate.

### 4. Area RE 36 struttura privata di uso pubblico

Sull'area RE 36 è ammessa **la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento pari al 10% del volume esistente.** ~~la realizzazione di una struttura privata a servizi di uso pubblico (eventi culturali, convegni, spettacoli, ecc.), da realizzarsi sull'area di pertinenza del fabbricato esistente. Tale struttura dovrà avere una superficie coperta massima pari a 790 mq. e possedere i caratteri costruttivi di reversibilità, sostenibilità energetica e compatibilità ambientale. La struttura, pur essendo privata, svolgerà un servizio ad uso pubblico a mezzo di convenzione fra l'ente gestore e l'Amministrazione Comunale. L'intervento sarà reso possibile a seguito del rilascio dei pareri da parte degli Enti sovraordinati di competenza (Ente Parco Nazionale Gran Paradiso, Regione Piemonte Assessorato ai Beni Ambientali, ecc.).~~

### 5. Aree REA a capacità insediativa esaurita di antica edificazione

Nelle aree REA 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.d.A. anche alle norme di cui **all'art. 29** delle presenti N.d.A., intese alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche ambientali ed inoltre gli interventi di cui alle lettere e), f), g), del punto "1.", quelli del punto "2." del precedente **art. 32**, potranno essere ammessi esclusivamente per edifici in cui si preveda il ripristino e/o la realizzazione di copertura in "lose" di pietra e murature in pietre faccia a vista.

### **Art. 33 ~~(ex29)~~ - Aree residenziali di completamento - RC -**

Nelle aree **Residenziali di Completamento** ~~di completamento~~ del P.R.G.C. sono ammessi interventi **singoli** di completamento edilizio **dei lotti interstiziali liberi nei tasselli di suolo ineditato**, interventi ~~di demolizione e ricostruzione~~, di completamento **volumetrico dei lotti edificati**, ristrutturazione, **di sostituzione edilizia** e di trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.C. Le previsioni di P.R.G.C in tali aree si attuano, ~~di norma~~, con **permesso di costruire concessione singolo**, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi come **da tabelle di zona allegate. ove richiesti dal Programma Pluriennale di attuazione.** In assenza di

strumento esecutivo e nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, è consentito operare con **permesso di costruire singolo** ~~concessione singola~~ nei casi seguenti:

a) Interventi su fabbricati esistenti:

- Adeguamento igienico – sanitario e di altezza di interpiano;
- **Ampliamento del fabbricato fino al raggiungimento dell'indice fondiario consentito;**
- Ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
- Parziale demolizione o ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- ~~Demolizione e ricostruzione~~ **Sostituzione edilizia** con recupero della volumetria preesistente e nel rispetto degli altri parametri di P.R.G.C., con riguardo a distanze e altezze;
- 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;
- Ampliamenti di cui all'art. 16 delle NdA.
- **Recupero dei sottotetti ai sensi della LR n. 16 del 4 ottobre 2018.**

b) Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi che alla data di entrata in vigore del P.R.G.C risultino serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche **o dopo la realizzazione delle stesse da parte del concessionario.** ~~Ovvero esiste l'impegno del Comune di, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato.~~

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

#### **Art. 34 ~~(ex30)~~ – Aree residenziali di nuovo impianto - RN -**

Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione ~~di un nuovo impianto infrastrutturale~~ **delle infrastrutture** in attuazione ~~delle alle~~ previsioni **topograficamente** definite dal P.R.G.C. e dagli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, **comunque obbligatori oltre i 5.000 mq di superficie territoriale secondo le indicazioni riportate nelle tabelle di zona.** 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. La delimitazione delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi è stabilita in sede di formazione **del PRGC e dalle rispettive tabelle di zona.** ~~di programma pluriennale di attuazione.~~ 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 propongano organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo. ~~Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle tabelle allegate.~~

~~Nelle aree di nuovo impianto a destinazione turistica (RA – RAN) l'utilizzo edificatorio è subordinato all'esistenza o realizzazione contemporanea delle attrezzature sportive previste dal P.R.G.C. nell'area ASN1 o ASN2 e relativi parcheggi nella misura prevista dall'art. 45 delle presenti norme tecniche di attuazione oltre che alle norme specifiche ed alle caratteristiche tipologiche e quantitative fissate nelle tabelle allegate.~~

~~Nelle aree di nuovo impianto a destinazione turistica per campeggi (RNC) l'utilizzo edificatorio è soggetto alle norme di cui alla L.R. n° 54 del 31/08/1979 sulla "Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto" oltre che alle norme specifiche e alle caratteristiche tipologiche e quantitative fissate nelle tabelle allegate ed ai disposti dell'art. 54 della L.R. 56/77.~~

#### **Art. 35 ~~(ex 31)~~ - Area residenziale di nuovo impianto - RNI1 -**

Il P.R.G.C. individua le aree destinate ad edilizia residenziale di nuovo impianto (aree RNI 1). Le aree di nuovo impianto residenziale dovranno rispettare i parametri di quando indicato nelle tabelle allegate e nelle quantità fissate dalle percentuali stabilite dalle stesse. Su tali aree sono esclusivamente ammessi interventi destinati ad edilizia residenziale e relative urbanizzazioni in attuazioni di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata a cui sono subordinati. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi o concessioni convenzionate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione e/o di nuovo impianto o compromettere il soddisfacimento degli standard. L'edificazione dovrà tendere a tipologie edilizie compatibili con l'ambiente montano ed il contesto dei valori ambientali esistenti, in particolare dovrà tendere a prevedere:

- la massima salvaguardia e valorizzazione del verde e degli alberi esistenti;
- un'altezza massima di due piani f.t.;
- una tipologia uni o plurifamiliare.

La delimitazione delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi è stabilita dalle tavole del P.R.G.C. Le previsioni di dettaglio operate dal P.R.G.C, in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare o pedonale e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistico esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo. Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi a seguito di piano esecutivo di edilizia residenziale sono fissate nelle tabelle allegate. Le aree ricadenti in fascia di rispetto del Torrente Orco pari a m 30 saranno da considerarsi inedificabili e dovranno essere mantenute a verde privato, mentre concorreranno alla quantificazione massima della volumetria edificabile dell'area.



### **CAPO III° - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI**

#### **Art. 36 ~~(ex 32)~~ - Aree destinate ad impianti produttivi —**

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, e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie, è stabilita nel 10% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 – **L.R. 3/2013 – L.R. 17/2013**. Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza salvo quelle per la proprietà o per il dirigente, il personale di custodia o i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti, che per documentate ragioni tecniche debbono 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. 27** delle presenti N.d.A.

#### **Art. 37 ~~(ex 33)~~ - Aree **produttive** attrezzate di nuovo impianto - IN -**

Nella aree per impianti produttivi attrezzate di nuovo impianto, gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo. In sede di strumento urbanistico esecutivo si dovrà garantire il soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 - **LR 3/2013 - LR 17/2013**; 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. 10,00, salvo accordo fra 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. 50,00 lungo il perimetro dell'area, destinata alla piantumazione di alberi ad alto fusto di essenze resinose nostrane, nella misura di almeno uno ogni mq. 25,00 per le aree a quota inferiore a 1850 mt. s.l.m. I parametri non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

#### **Art. 38 ~~(ex 34)~~ - Aree **produttive** 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 consentiti interventi di completamento o ampliamento fino al 50% delle superfici utili esistenti per documentate 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.C. e la superficie utile lorda del completamento o ampliamento non sia superiore a 50 mq. e purché in tal modo non si superi, su tali proprietà, il rapporto di copertura di 1/3. Quando gli interventi richiedono operazioni di ristrutturazione



urbanistica e/o completamenti o nuovi impianti eccedenti i suddetti limiti, essi dovranno essere preventivamente inquadrati in apposito Piano Esecutivo Convenzionato : in tale sede occorrerà garantire la realizzazione degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77- **L.R. 3/2013 – L.R. 17/2013** con riferimento all'intera area (comprensiva quindi anche delle parti già edificate) e il rapporto di copertura non potrà superare il valore di ½. In sede di Piano Esecutivo dovrà essere garantita una fascia di rispetto asservita alla proprietà degli impianti protetti, della profondità di mt. 10,00 lungo il perimetro dell'area destinata a piantumazione di alberi ad alto fusto nelle misura di almeno uno ogni 25 mq. La distanza dei nuovi fabbricati deve essere almeno di 10,00 mt, dagli edifici di proprietà diversa, salvo accordo fra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza. Inoltre i parametri non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate. Gli interventi di ampliamento ammessi dal primo comma sono concessi una tantum. I parametri non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

#### **Art. 39 ~~(ex35)~~ - Aree di estrazione - IE -**

Nelle aree di estrazione previste dal P.R.G.C. è consentito l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il **settore (L.R. 22/11/78 n. 69 e s. e dalla L.R. 44/2000 (artt. 31, 32, 33).** ~~ai sensi dell'art. 55 della L.R. 56/77.~~ La aree di estrazione sono inedificabili a tutti gli effetti.

In esse sono pertanto ammesse:

- attività estrattive di pietra e inerti (con esclusione di impianti fissi di lavorazione in sito);
- le attività produttive agricole e silvo-pastorali.

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 estrazione. 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 ad uso agricolo. **E' fatta d'obbligo per le cave esaurite la realizzazione di opere di ripristino ambientale secondo le norme di legge vigente.**

#### **CAPO IV° - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO**

##### **Art. 40 ~~(ex36)~~ - 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, **attività agrituristica e servizi pubblici.** ~~in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati, forme di agriturismo.~~

**Le destinazioni ammesse limitatamente all'esistente: residenziali, produttive commerciali.**

Ogni nuova costruzione rurale dovrà distare non meno di 25,00 ml, dalle aree a destinazione residenziale del P.R.G.C.; nel caso di stalle tale distanza è aumentata a 50,00 mt.

~~Le concessioni~~ **Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi** per l'edificazione delle residenze rurali : ~~sono rilasciate:~~

- a) gli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 Maggio 1975, n° 153 e 10 Maggio 1976, n° 352 e delle regionali 12 Maggio 1975 n° 27 e 23 Agosto 1982 n° 18 **e art.13 L.233/90**, 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 Ottobre 1978 n° 63 smi **che hanno residenza e domicilio nell'azienda principale.**

~~Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate~~ **Possono avvalersi degli altri titoli abilitativi edilizi i proprietari di fondi** e chi abbia titolo.

Il rilascio **dei titoli abilitativi** ~~della concessione~~ per interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione **agli uffici comunali** ~~al Sindaco~~ di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a 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 - **LR 3/2013 - LR 17/2013;**
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma **dell'art. 25 della L.R. 56/77 - LR 3/2013 - LR 17/2013;**
- 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 sui registri della proprietà immobiliare.

**Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui sopra gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di cui all'articolo 17, comma 3, lettere b) e c), del DPR 380/2001.**

~~Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della L. 28 Gennaio 1977 n° 10.~~

E' 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. 12/1071978 n° 63 e s.m.i. successive modificazioni e integrazioni. Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte ~~del concessionario~~ **dell'interessato**, suoi eredi o famigliari 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 e culture protette in serre fisse: mc 0,06 x mq.;
- b) terreni e culture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq.;
- c) terreni e culture legnose specializzate: mc 0,03 x mq.;
- d) terreni e seminativo ed a prato: mc 0,02 x mq.;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 x mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato – pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq. per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza a servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 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. 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. E' 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. 50. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle culture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione delle relative densità fondiaria sono verificati dal Comune **nell'ambito dell'istruttoria per il titolo abilitativo 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 aedificandi" 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'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 e 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 (7,00 mt.) e distare dai confini di proprietà in misura inferiore ai 5,00 mt. e da altri edifici inferiore a 10,00 mt., salvo accordo fra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza.

3. La costruzione di strutture tecniche aziendali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- non devono superare i 7,00 mt. di altezza;
- devono distare dalle abitazioni, quando si tratta di stalle o concimaie, almeno 10,00 mt., dall'abitazione dell'allevatore e 50,00 mt. dalle abitazioni di terzi;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione ( tenuto conto del regime dei venti) e comprendenti la prescrizione di piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico – ambientale;
- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può superare 1/3;
- la distanza minima dai confini è di 5,00 mt. e da altri edifici non meno di 10,00 mt.
- l'altezza minima delle stalle è di 3, 00 mt

La costruzione delle strutture tecnico – aziendali è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune, di volta in volta approvata dal Consiglio Comunale, dalla quale risulti il vincolo al servizio dell'azienda per almeno dieci anni.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) sono sempre consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un fabbricato originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati e ristrutturati, oltre agli ampliamenti consentiti.

E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche è per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione.

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 plurifamiliari.

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.

- d) gli interventi di cui alla lettera c) 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 di igiene adeguate.

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 richiedere la modifica di tali accessi;

- d) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d) precedenti, volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale anche agro - turistica (disciplinata dalla L.R. n° 31 del 15/04/1985 e s.m.i. ), previo rilascio di **titolo abilitativo concessione edilizia** anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale.

Tutti gli interventi sono soggetti alle disposizioni di carattere tipologico e costruttivo contenuti nell'art. 27 del presente testo normativo.

4. Nelle aree agricole potranno essere realizzate le attrezzature e gli impianti relativi alla produzione di energia elettrica individuati nell'apposita tavola "AEM": "Impianti in progetto", nel rispetto delle caratteristiche ambientali e con esclusione dei fabbricati che dovranno essere realizzati nelle apposite aree industriali.

4bis. Nelle aree agricole nell'ambito esclusivamente di interventi di iniziativa pubblica potranno essere realizzate aree pic-nic appositamente attrezzate.

5. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente articolo, si richiamano interamente i disposti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77- **LR 3/2013 - LR 17/2013**.

6. Tutti i nuovi insediamenti in zona agricola sono subordinati alla presentazione di indagine geotecnica preventiva.

7. I volumi esistenti con destinazione di stalle, magazzini, deposito e quanto altro necessario allo svolgimento dell'attività agricola dovranno essere ristrutturati utilizzando materiali compatibili con l'ambiente circostante adottando accorgimenti di mitigazione delle strutture (intonaci a parete, mattoni faccia vista a parete, coperture in coppi o materiali similari, piantumazione di essenze rampicanti lungo i perimetri degli edifici, piantumazione di essenze arboree che realizzino delle quinte prospettiche). Dovranno essere eliminate le superfetazioni che nulla hanno a che vedere con la struttura in essere. Sulle coperture è consentita la messa in opera di pannelli solari e/o fotovoltaici collocati a raso tetto.

## **CAPO V°- AREE DESTINATE AD USO RICETTIVO - ALBERGHIERO**

### **Art. 41 ~~(ex37)~~ - Aree per attività ricettivo - alberghiere (RA - RAN – RNC)**

Nelle aree destinate ad attività ricettive ed alberghiere sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia e ampliamento degli edifici esistenti a destinazione ricettivo – alberghiera (aree RA) e il nuovo impianto delle stesse attività (aree RAN). I parametri non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate. Nelle aree destinate ad attività ricettive e alberghiere, gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) attività alberghiera e para – alberghiera (colonie aziendali o di associazioni, motel, ecc.);
- b) ristoranti, bar ed esercizi simili;
- c) è ammessa, sempre nel rispetto dei parametri di cui sopra, l’abitazione del titolare dell’azienda o del direttore o del custode fino ad un massimo di mc. 600, sempreché la stessa custodisca un’unica unità immobiliare con l’attività;
- d) è ammessa, sempre nel rispetto dei parametri di cui sopra, l’attività commerciale di supporto a quella ricettiva – alberghiera purché svolta dalla medesima ditta e purché il rapporto tra superficie utile ad uso ricettivo – alberghiero (Ar) e quella ad uso commerciale (Ac) sia maggiore a dieci ( $Ar/Ac \geq 10$ ).

Nelle aree per attività ricettivo alberghiere di nuovo impianto gli interventi, eccedenti 1.500 mc, sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo. Tutti gli interventi sono soggetti ai disposti dell’ultimo comma dell’art. 27 delle presenti N.d.A.

Tutti gli interventi sono soggetti alle disposizioni di carattere tipologico e costruttivo, contenute nell’art. 27 del presente testo normativo. ~~Nelle aree RA e RAN è comunque consentita la costruzione degli interventi connessi con le attrezzature sportive di cui all’art. 45 delle presenti N.d.A.~~

**Nell’area RA 11 è ammesso il cambio di destinazione d’uso in residenziale e un ampliamento pari al 30% del volume esistente.**

**Nell’area RA 19 è ammesso un’ampliamento della volumetria esistente pari a 400 mc massimo consentito ed un aumento di SLP di 150 mq.**

Nelle aree di nuovo impianto a destinazione turistica (RA - RAN) l’utilizzo edificatorio è subordinato all’esistenza o realizzazione contemporanea delle attrezzature sportive previste dal P.R.G.C. nell’area ASN1 o ASN2 e relativi parcheggi nella misura prevista dall’art. 59 delle presenti norme tecniche di attuazione oltre che alle norme specifiche ed alle caratteristiche tipologiche e quantitative fissate nelle tabelle allegate.

Nelle aree di nuovo impianto a destinazione turistica per campeggi (RNC) l’utilizzo edificatorio è soggetto alle norme di cui alla L.R. n° 54 del 31/08/1979 sulla “Disciplina dei complessi ricettivi all’aperto” oltre che alle norme specifiche e alle caratteristiche tipologiche e quantitative fissate nelle tabelle allegate ed ai disposti dell’art. 54 della L.R. 56/77 - **L.R. 3/2013 – L.R. 17/2013.**

**I complessi ricettivi turistici all’aperto possono comprendere spazi o piazzole per l’insediamento di allestimenti mobili, ivi compresi strutture edilizie leggere, comunque denominate, non assimilabili per funzioni e dimensione alle ordinarie abitazioni o strutture o manufatti a carattere residenziale (art. 2 comma 9bis, L.R. n° 54 del 31/08/1979).**

**Le attività commerciali nuove e/o esistenti e gli interventi ad essi connessi devono essere sottoposti a verifica di conformità o compatibilità con il “Piano di adeguamento urbanistico commerciale – Indirizzi generali per l’insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa (ai sensi dell’art. 4 L. 28/1999, in attuazione del D. Lgs. 114 del 31.03.1998 così come modificato dal DCR 59-1083 del 24.03.2006) e a verifica urbanistica.**

## **CAPO VI° - ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI**

### **Art. 42 ~~(ex38)~~ - Aree di tutela ambientale (T)**

Le aree di tutela ambientale 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. In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito **il titolo abilitativo** ~~la concessione o l'autorizzazione~~, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, all'apertura di discariche. In esso 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 tutela 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 tutela potranno essere realizzate le attrezzature e gli impianti relativi alla produzione di energia elettrica individuati nell'apposita tavola del P.R.G.C. "A.E.M.: impianti in progetto", nel rispetto delle caratteristiche ambientali e con l'esclusione dei fabbricati che dovranno essere realizzati nelle apposite aree industriali.

### **Art. 43 ~~(ex39)~~ - Aree di tutela dell'espansione (TE)**

Le aree di tutela dell'espansione futura degli insediamenti esistenti e previsti dal P.R.G.C. sono inedificabili a tutti gli effetti. In esse si applicano i commi 3, 4, 5 e 6 dell'articolo relativo alle aree di tutela ambientale, fatti salvi i disposti di cui al comma a) **dell'art. 57. Viene riconosciuta un'area TE1 alla quale è consentita "una tantum" la realizzazione di un fabbricato interrato di 150 mq destinato a garage privato di pertinenza all'edificio residenziale esistente.**

### **Art. 44 ~~(ex40)~~ - Aree di dissesto (D)**

Nelle aree soggette a dissesto, esondabili, o che ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche **di pericolosità** ~~negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli~~, 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 1° comma non indicate nel P.R.G.C. vengono delimitate con deliberazione consigliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. e 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 ad uso agricolo.

### **Art. 45 ~~(ex41)~~ - Aree destinate alla viabilità**

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto. Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., **sia** in sede di progettazione esecutiva

all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, **sia** in sede di strumenti urbanistici esecutivi. E' ammessa la realizzazione di marciapiedi pubblici per la sicurezza pedonale del cittadino lungo le viabilità esistenti senza che questi comportino variante di PRGC e gli stessi possono essere concordati con i privati in esecuzione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi lungo le nuove viabilità in previsione. 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 in nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.C. Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste. La pista girovago e la pista di collegamento della diga alle Fonti Minerali potrà essere utilizzata nel periodo estivo come percorso naturalistico e nel periodo invernale come pista di fondo. Sono consentiti adeguamenti funzionali e riqualificazioni ambientali del tracciato (piantumazioni, sistemazioni del percorso, dei manufatti e del verde) al fine di garantire la conservazione dello stato naturale dei luoghi.

#### **Art. 46 ~~(ex42)~~ - Fasce di rispetto**

Nelle aree indicate nella tabella sottostante a protezione dei nastri e degli incroci stradali attrezzati e non, il P.R.G.C. prevede adeguate fasce di rispetto, pari a quelle disposte dal **Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada) D.M. 1° Aprile 1968, n° 1404** che garantiscono la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti. Nelle aree edificabili sono da rispettare distanze minime tra edifici e ciglio delle strade di qualsiasi tipo (anche vicinali o private) stabilite nelle tabelle allegate, tenendo conto delle situazioni orografiche e di impianto urbanistico e nel rispetto dell'art. 27 L.R. 56/77 – **L.R. 3/2013 – L.R. 17/2013**.

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali o commerciali **mentre è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde, coltivazioni agricole e parcheggi pubblici**. In tali fasce vengono concesse a titolo precario la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e per il lavaggio delle autovetture.

Lungo i percorsi stradali principali serviti da trasporto pubblico possono essere previste apposite piazzole di fermata (con accessibilità in entrata e uscita conformi ai regolamenti vigenti) complete di pensiline a protezione degli utenti affinché non costituiscano intralcio o pericolo per la circolazione. Dette pensiline dovranno essere previste fuori dalla carreggiata, devono avere dimensione max 3,00 x 2,00 x h 2,50 e i materiali utilizzati (tradizionali e/o innovativi) dovranno essere ben inseriti nel contesto paesaggistico.

~~sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.~~

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono vietate anche nuove costruzioni interrare.



## TABELLA STRADE ED ARRETRAMENTI

### TIPI DI STRADE

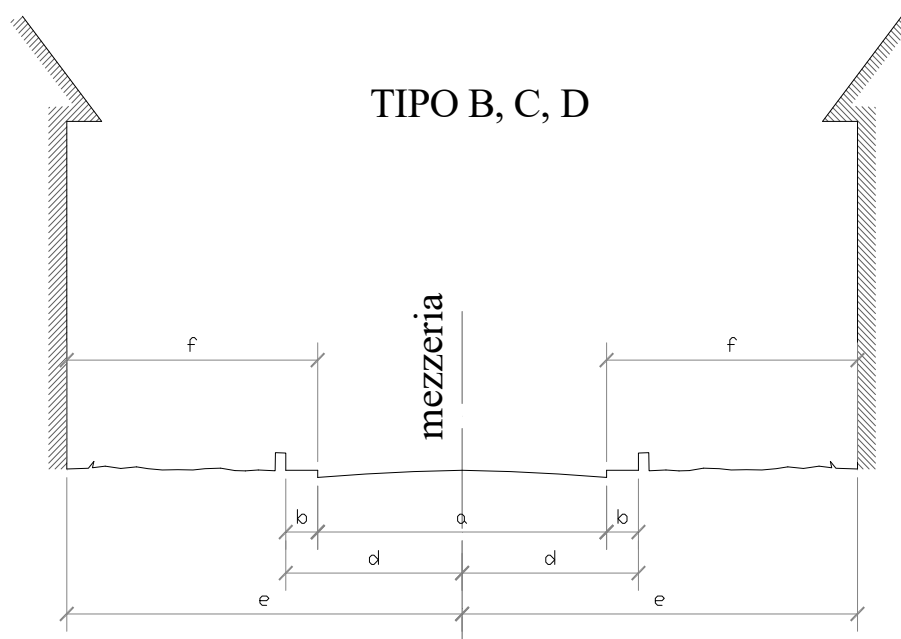
Distanze e larghezze in metri

TIPO STRADA	A	B	C	D	E	F	G	H
Sede stradale <b>a</b>	Esistente salvo diversa indicazione del P.R.G.C.	6,00	6,00	4,00	(1)	(1)	4,00	3,00
Marciapiedi, banchine, piste ciclabili, parcheggi <b>b</b>		1,00	1,00	1,00	–	–	–	–
Banchina spartitraffico <b>c</b>		–	–	–	–	–	–	–
Totale		8,00	8,00	6,00	–	–	–	3,00
Arretramento recinzioni dall'asse <b>d</b>		4,00	10,00	3,00	10,00	10,00	4,00	–
Arretramento costruzioni dall'asse <b>e</b>		9,00	(2)	8,00	(2)	(2)	9,00	–

1) Esistente

2) **Stabilite dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada).**

3) ~~Stabilite da D.M. 1404 del 2.4.1968~~



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

- A) esistenti in aree CS, RE,
- B) strada statale n. 460 e strada provinciale nelle aree di insediamento (\*)
- C) strada statale n. 460 e strada provinciale fuori dalle aree di insediamento (\*)
- D) viabilità secondaria nelle aree d'insediamento (\*)
- E) viabilità secondaria nelle aree A, T, TE, AS, IE, D

- F) viabilità primaria nelle aree A, T, TE, AS, IE, D  
 G) strade private e vicinali esterne alle recinzioni in aree A, T, TE, AS, IE, D  
 H) strade agro – silvo – pastorali e di manutenzione impianti idroelettrici autorizzate al solo transito di servizio degli alpeggi esistenti, impianti e mezzi di soccorso e manutenzione.

f ) 6,00 m. minimo da art. 27 L.R. 56/77 – **L.R. 3/2013 – L.R. 17/2013.**

( \* ) AREE RC, RN, RNEC, RA, RAN, RNC, IN, IR, SP, S, SI, SRA, F.

#### **Art. 47 ~~(ex43)~~ - Aree di rispetto**

Il P.R.G.C. 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 – **L.R. 3/2013 – L.R. 17/2013 e della Legge n 166 del 1 agosto 2002 art. 28.** In esse non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e **risanamento conservativo** e la ristrutturazione **edilizia**, senza aumento di volume, degli edifici esistenti. **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 (art.13, 3 comma lettera d).** Nella fascia di rispetto dei cimiteri è consentita la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio **all'impianto cimiteriale.** ~~oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.~~ E' inoltre consentito il cambio di destinazione a residenza.

Nelle fasce di rispetto intorno **agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti**, vanno posti a dimora alberi ad alto fusto, ammettendosi 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.C. e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- impianti di depurazione mt 100  
(riducibile a mt 30 per fosse Imoff con parere ASL )
- per le pubbliche discariche mt 100
- per le opere di presa degli acquedotti mt 100

Sono fatte salve eventuali richieste del Comune secondo le procedure di Legge e autorizzate dalle Autorità competenti per materia.

#### **Art. 48 ~~(ex44)~~ - Fasce di rispetto: norme particolari**

Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto **stabilite dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada), di cui al D.M. 01/04/1968 n° 1404,** possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume ~~pre~~esistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto 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. **Con specifico riferimento all'impianto idroelettrico autorizzato alla società Energie Gran Paradiso s.r.l. per la derivazione d'acqua dal Torrente Orco, la realizzazione**

delle necessarie attrezzature (opere di presa, condotte, elettrodotti), nei termini stabiliti dal progetto approvato, è compatibile con le fasce di cui al presente articolo, che costituiscono disciplina locale anche ai sensi dell'articolo 96, lettera f) del R.D. 523/1904.

La fascia 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 sono consentite la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione edilizia con recupero dei rustici senza innalzamento dei tetti.

Dette fasce devono rispettare i disposti del DPCM 08.07.2003 e il decreto 29 maggio 2008:

- cavo elettrodotti a 132 kV distanza di prima approssimazione (DPA 29 metri);
- cavo elettrodotti a 220 kV distanza di prima approssimazione (DPA 50 metri);
- cavo elettrodotti a 380 kV distanza di prima approssimazione (DPA 61 metri);

Qualsiasi modifica legislativa emanata dagli Enti preposti determina automatica modifica del PRGC.

Su gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, di cui agli articoli precedenti n°46 e 47, sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria salvo quanto previsto dal primo comma del presente articolo. Per i medesimi è ammesso il cambio di destinazione d'uso per il recupero a destinazione turistico – residenziale.

#### **Art. 49 ~~(ex45)~~ - Aree sciistiche (ASE – ASA - ASN)**

Nelle aree destinate ad attività sportiva connessa con l'esercizio degli sport invernali (sistemi di piste sciistiche, impianti di risalita ed 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 e agricoli – residenziali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione anche con cambio di destinazione d'uso a favore della ospitalità e ricettività turistica; per gli edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole sono anche ammessi, "una tantum", ampliamenti che comportino aumento del volume esistente non superiore al 20% con un massimo di 200 mc. Per ogni unità abitativa o ricettiva per sistemazioni igieniche e/o tecniche. Gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello delle infrastrutture di risalita e delle piste da salvaguardare.

##### **b) Interventi connessi con le attrezzature sportive.**

Sono ammessi interventi di ampliamento e nuovo impianto di 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 vigente in materia. Come costruzioni relative agli impianti di risalita si intendono: le stazioni di partenza e di arrivo degli impianti comprendenti locale macchine, atrio, biglietteria, deposito sci, affitto attrezzature sportive, servizi igienici, officina, depositi tecnici, scuola di sci, locali di pronto soccorso, il ricovero e officina per spartineve, battistrada, automezzi degli addetti e autoambulanze. Gli interventi connessi con le attrezzature sportive sono soggetti ad obbligo di strumento urbanistico esecutivo che dovrà garantire la realizzazione, all'interno dell'area AS o di quelle insediative limitrofe, di una dotazione di parcheggi in misura non inferiore a mq. 5 per ogni persona/ora della portata degli impianti.

##### **c) Interventi connessi con l'uso agricolo.**

Sulle attrezzature agricole esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria 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 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;
- 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 di attrezzature e impianti relativi alla produzione di energia elettrica individuati nella tavola del P.R.G.C. "AEM: impianti in progetto" nel rispetto delle caratteristiche ambientali e con esclusione di fabbricati che dovranno essere realizzati nelle apposite aree industriali; potranno inoltre essere eseguiti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli impianti ed attrezzature esistenti di cui alla tavola del P.R.G.C. "AEM: impianti 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.).~~ Nelle aree sciabili di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 - LR 3/2013 - LR 17/2013 e all'articolo 4 della legge regionale 26 gennaio 2009, n. 2 (Norme in materia di sicurezza nella pratica degli sport invernali da discesa e da fondo in attuazione della normativa nazionale vigente ed interventi a sostegno della garanzia delle condizioni di sicurezza sulle aree sciabili, dell'impiantistica di risalita e dell'offerta turistica) non sono consentite nuove edificazioni, fatte salve le infrastrutture e le edificazioni necessarie allo svolgimento dell'attività sciistica, la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e il loro eventuale ampliamento pari al 20% del volume in atto da realizzare sul lato opposto a quello della pista o dell'infrastruttura. Le infrastrutture di risalita sono protette da fasce di rispetto soggette ai disposti del comma precedente. Il P.R.G.C. distingue **nelle relative tabelle di zona** le Aree sciistiche (ASE) dalle Aree sciistiche di ampliamento (ASA) e dalle Aree sciistiche di nuovo impianto (ASN).

**Art. 50 ~~(ex46)~~ - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua e laghi**

Nelle fasce di rispetto stabilite dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77- **L.R. 3/2013 - L.R. 17/2013** è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, ~~piantumazioni~~ e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché **attrezzature per la produzione di energia da fonte idrica** e attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali. Sono pure consentite opere di sistemazione idraulica e consolidamento geomorfologico.

**Le competenze amministrative in ordine ai corsi d'acqua presenti sul territorio comunale sono così distribuite:**

- Torrente Orco: Direzione OO.PP. Regione Piemonte
- corsi d'acqua minori iscritti nell'Elenco delle acque pubbliche, nonché quelli appartenenti al demanio ancorché non iscritti nel predetto elenco: Direzione OO. PP. Regione Piemonte;
- impluvi, canali minori, linee di drenaggio, canali di irrigazione, etc.: Comune di Ceresole Reale.

La determinazione delle distanze di fabbricati e manufatti tiene conto dell'art. 96, lettera f) del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904 n. 523 (per quanto concerne i corsi d'acqua pubblici), nonché delle precisazioni espresse nella Circolare P.G.R. 8 ottobre 1998 n. 14/LAP/PET e all'art. 29 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

In riferimento alla normativa vigente, le fasce di inedificabilità lungo i corsi d'acqua, in classe di pericolosità IIIa, se non edificate, e in IIIb3 qualora edificate, sono da individuarsi obbligatoriamente sia per i tratti a cielo aperto, sia per quelli coperti o intubati, cartografati e non.

Tali fasce hanno valore indicativo restando obbligatoria la verifica in sito delle aree interessate per le fasce di rispetto che seguono.

L'ampiezza delle fasce dovrà essere calcolata a partire dal ciglio esterno di ciascuna sponda.

Le fasce di rispetto del reticolo idrografico devono essere rilevate nel dettaglio e rappresentate a scala adeguata sulle tavole di progetto.

#### **A. TORRENTE ORCO**

Si applica una fascia di rispetto di 15 m di inedificabilità assoluta a partire dal limite esterno di ciascuna sponda. Gli edifici o le porzioni di edifici ricadenti entro tale fascia sono da ascrivere alla classe IIIb3, ad eccezione degli edifici già inseriti in classe IIIb4.

**B. CORSI D'ACQUA ISCRITTI NELL'ELENCO DELLE ACQUE PUBBLICHE E CORSI D'ACQUA DEMANIALI ANCORCHÉ NON ISCRITTI NEL PREDETTO ELENCO** (R.D. 11 novembre 1933 n. 1775 - L.R. 56/77 art. 29 e s.m.i. - D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c).

I corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche nel Comune di Ceresole Reale risultano i seguenti: **Rio Rosset, Rio del Carro, Rio della Percia, Rio di Nel, Rio Pisson, Rio del Dres, Rio La Balma, Rio Crusionay.**

A tutti si applica la più cautelativa fra le previsioni normative, che fissa una fascia di 15 m di inedificabilità assoluta dal limite esterno di ciascuna sponda. Sono ammesse recinzioni a distanza non inferiore a m 5 dalla sponda. E' fatto obbligo al privato di convenzionare con il Comune le modalità di pulizia e manutenzione dell'area di proprietà posta tra la recinzione e la sponda.

#### **C. RII MINORI, CANALI E FOSSI CATASTALMENTE INDIVIDUATI DI PROPRIETÀ COMUNALE**

Per i corsi d'acqua catastalmente individuati di proprietà comunale è prevista una fascia di 10 m da ciascuna sponda.

Per i rii minori privati è prevista una fascia di 5 m, riducibile a 2.5 m di inedificabilità assoluta nelle aree urbanizzate, al fine anche di consentire le opere di manutenzione.

Tutte le fasce dovranno essere calcolate a partire dal ciglio esterno di ciascuna sponda.

#### **D. FOSSI ARTIFICIALI E IMPLUVI NON INDIVIDUATI CATASTALMENTE**

Dovrà essere garantita l'efficienza degli impluvi e dei fossi minori (irrigui e/o di scolo, anche se non individuati dalla cartografia di piano) e delle opere eventualmente esistenti (paratoie, derivazioni, ecc); eventuali interventi di spostamento del tracciato, condizionamento o intubamento potranno essere concordati con l'Amministrazione comunale, prevedendo comunque gli accorgimenti necessari per le attività di pulizia e manutenzione.

I fossi minori artificiali non catastalmente individuati possono, se necessario, essere eliminati solo ove ne sia decaduta la funzione irrigua e sia stata accertata l'inesistenza del diritto irriguo.

Tale possibilità deve invece essere negata, in prospettiva di interventi (agricoli e non) per l'utilizzazione del suolo, qualora ne sia riconosciuta l'indispensabile funzione drenante.

E' fatto divieto di sbarrare od obliterare gli impluvi naturali che svolgono rilevante funzione di drenaggio, pur essendo possibile prevederne un modesto spostamento capace di garantire, in ogni caso, la continuità della funzione.

#### **E. LAGHI**

Per la definizione delle fasce di rispetto del lago di Ceresole Reale si fa riferimento ai disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 così come modificati dalla L.R. n. 3 del 25 marzo 2013. Esse stabiliscono, al comma 1, lettera d), che per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide, è vietata ogni nuova edificazione per una fascia di profondità pari a 200 ml. Con delibera di CC. n. 14 in data 28.01.1987 si è deliberato

di ridurre le fasce di rispetto lungo il lago entro un massimo del 50% pari a ml. 100. Per quanto concerne gli insediamenti abitativi si applica quanto stabilito dall'art 29 comma 4 ovvero che tale distanza di 100 ml. non viene applicata negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione urbanistica del Piano, se difesi da adeguate opere di protezione o collocati ad una quota superiore allo sfioro pari a 1574 m s.l.m. (1573 m + 1m di franco) calcolati utilizzando il DTM ICE 2009/2010 della Regione Piemonte con maglia 5 m e precisione verticale dichiarata di più o meno 40/60 cm. Tali riduzioni sono state precedentemente applicate nel PRGC con delibera di CC n. 9 del 19/2/1991 e con DGR della Regione Piemonte n 82-396.

#### **Art. 51 ~~(ex47)~~ – Altre norme per le fasce di rispetto**

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai diversi fini della edificabilità nelle aree limitrofe purché interne al perimetro territoriale di area risultante nelle tavole di Piano fermo restando il diritto al trasferimento relativo alle aree agricole.

#### **Art. 52 ~~(ex48)~~ - Vincolo idrogeologico e aree boscate**

~~Nelle porzioni di territorio soggetto a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art.7 del R.D. n°3267/23 è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G.C. al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.~~

Per gli interventi ricadenti nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico vale quanto previsto alla L.R. 45/89 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione della L.R. 12/8/81, n. 27" e dalla Circolare del Presidente della Giunta regionale 3 aprile 2012, n. 4/AMD - Legge regionale 9 agosto 1989, n.45 (Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreno sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici). Note interpretative e indicazioni procedurali".

Per le aree boscate vale quanto indicato dal RD Legislativo 30 dicembre 1923 n. 3267 ( Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani ).

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

- a) nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono alla funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b) in tutte le aree soggetto a dissesto, idrogeologico valgono i disposti degli artt.30 e 31 della L.R. 56/77- **LR 3/2013 - LR 17/2013**, oltre alle nuove disposizioni di cui alla L.R. 09 Agosto 1989 n°45.

#### **Art 53 ~~(ex48-bis)~~ – Prescrizioni nell'ambito della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.**

La consultazione della carta di sintesi geologica consente di individuare direttamente la propensione all'utilizzazione urbanistica di un'area qualsiasi del territorio comunale, secondo le tre classi di pericolosità geomorfologica (I, II e III), alle quali corrispondono i vari livelli di idoneità all'utilizzazione urbanistica I, II, III indiff., IIIa, IIIb<sub>1</sub>, IIIb<sub>2</sub>, IIIb<sub>3</sub>, IIIb<sub>4</sub>, e IIIc, previsti dalla NTE/99.

Nel caso specifico del Comune di Ceresole Reale hanno trovato applicazione le classi **II, IIIb<sub>2</sub>, IIIb<sub>3</sub>, IIIb<sub>4</sub>, III indiff. e IIIa**

## CLASSE II

**PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA:** moderata.

- Costoni e spalle glaciali non interessati da fenomeni di dissesto; porzioni di conoidi e/o terrazzi non riattivabili.

**IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA:** porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate ai DD.MM. 11/03/88 e 14/01/2008, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Qualora l'area di intervento sia potenzialmente soggetta a fenomeni di inondazione pur caratterizzati da ridotto battente idraulico e bassa energia delle acque, è vietata la realizzazione di piani interrati abitabili e locali interrati adibiti a centrali termiche o elettriche.

## CLASSE IIIb (l.s.)

**PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA:** elevata.

- Aree edificate soggette a dissesto in atto o potenziale: aree inondabili, conoidi, frane e valanghe.

**IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA:** porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico e non, e di monitoraggio, a tutela del patrimonio urbanistico esistente, da attuarsi mediante specifico Cronoprogramma.

Gli interventi consentiti ante e post operam sono definiti nel dettaglio dallo schema riassuntivo degli interventi come da DGR 64-7417.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già esplicitato in premessa al paragrafo.

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

## CLASSE IIIb<sub>2</sub>:

### Aspetti prescrittivi in assenza di interventi di riassetto:

a) per gli edifici esistenti sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso, demolizione;
- modesti ampliamenti entro i 25 mq volti al miglioramento igienico-funzionale delle unità abitative esistenti;
- ampliamento in sopraelevazione con contestuale dismissione del piano terra ad uso abitativo in aree inondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie,
- recupero di volumi nei sottotetti esistenti ai sensi della LR 16/2018 con cambio di destinazione d'uso purché non comportino un aumento del carico insediativo e solo se direttamente collegati e annessi alle unità abitative esistenti;
- bassi fabbricati ad usi accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi) e altre pertinenze a condizione che non aumentino il carico antropico e che venga sottoscritto dal soggetto attuatore un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali, futuri danni;

b) non sono ammessi nuovi edifici o interventi che comportino un aumento del carico antropico e/o delle unità abitative.

- c) deve essere sempre verificato, specie sulle aree di versante, ed eventualmente adeguato il sistema di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche;
- d) compatibile con le quote eventualmente raggiungibili dalle acque di inondazione.

**Aspetti prescrittivi a seguito degli interventi di riassetto:**

a) a seguito della realizzazione e del collaudo degli interventi di sistemazione e salvaguardia definiti nel cronoprogramma, nelle aree IIIb2 non sussisteranno limitazioni alle possibilità edificatorie (recupero di strutture esistenti, ampliamenti e nuove edificazioni) fermo restando il rispetto delle norme urbanistiche del Piano.

**CLASSE IIIb<sub>3</sub>:**

**Aspetti prescrittivi in assenza di interventi di riassetto:**

- a) per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui alla lettera a) della precedente classe IIIb2;
- b) è vietata la realizzazione di nuovi edifici, fatta eccezione per gli impianti tecnici, o interventi che comportino un aumento del carico antropico e/o delle unità edilizie.
- c) nelle aree di versante deve essere verificato ed eventualmente adeguato il sistema di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche;
- d) nelle aree di fondovalle la collocazione degli impianti tecnici deve inoltre essere compatibile con le quote eventualmente raggiungibili dalle acque di inondazione.
- e) bassi fabbricati ad usi accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi) e altre pertinenze a condizione che non aumentino il carico antropico e che venga sottoscritto dal soggetto attuatore un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali, futuri danni;

**Aspetti prescrittivi a seguito degli interventi di riassetto:**

- a) a seguito dell'attuazione del cronoprogramma degli interventi di sistemazione e salvaguardia saranno ammessi gli interventi edilizi previsti dal PRG con le seguenti ulteriori limitazioni:
  - non sarà possibile alcuna nuova costruzione,
  - adeguamenti igienico funzionali entro i 25 mq,
  - ampliamenti planimetrici solo entro il 20% o 200mc senza nuove unità abitative,
  - sostituzione edilizia con ampliamento del 20% per un massimo di 200mc,
  - cambi di destinazione d'uso che non aumentino il carico antropico, solo a seguito degli approfondimenti di cui alla D.G.R. 64-7417 del 7 aprile 2014;

**CLASSE IIIb<sub>4</sub>:**

**Aspetti prescrittivi in assenza di interventi di riassetto:**

- a) per gli edifici esistenti sono ammessi:
  - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione;
  - bassi fabbricati ad usi accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi) e altre pertinenze a condizione che non aumentino il carico antropico e che venga sottoscritto dal soggetto attuatore un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali, futuri danni;
- b) è vietata la realizzazione di nuovi edifici o interventi che comportino un aumento del carico antropico e/o delle unità abitative.
- c) nelle aree di versante deve essere verificato ed eventualmente adeguato il sistema di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche;
- d) nelle aree di fondovalle la collocazione degli impianti tecnici deve inoltre essere compatibile con le



quote eventualmente raggiungibili dalle acque di inondazione.

Aspetti prescrittivi a seguito degli interventi di riassetto:

a) anche a seguito della realizzazione delle opere di mitigazione della pericolosità previste nel cronoprogramma non sarà possibile alcuna nuova costruzione né incremento del carico antropico. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente comprenderanno:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso, demolizione;
  - modesti ampliamenti entro i 25 mq volti al miglioramento igienico-funzionale delle unità abitative esistenti;
  - ampliamento in sopraelevazione con contestuale dismissione del piano terra ad uso abitativo in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie,
  - recupero di volumi nei sottotetti esistenti ai sensi della LR 16/2018 con cambio di destinazione d'uso purché non comportino un aumento del carico insediativo e solo se direttamente collegati e annessi alle unità abitative esistenti;
- fatte salve ulteriori limitazioni individuate nell'ambito del cronoprogramma in funzione del grado di minimizzazione del rischio conseguito.

**CLASSE IIIa**

**PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA:** elevata.

- Aree non edificate soggette a dissesto in atto o potenziale: aree inondabili, conoidi, frane e valanghe.

**IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA:** porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).

Aspetti prescrittivi:

a) sono in generale ammessi, previa verifica di compatibilità, utilizzi del suolo di tipo agricolo e che non comportano l'insediamento di strutture fisse quali, ad esempio, quelli legati ad attività turistico-ricreative (percorsi sportivi attrezzati all'aperto, aree a pic-nic), allo stoccaggio temporaneo di materiali, purché in aree non inondabili e non in frana attiva.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già esplicitato al paragrafo 19.2 della relazione geologica.

Per gli edifici isolati, non diversamente classificati, ricadenti in questa classe sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, realizzazione di vani tecnici che non comportino incremento di superficie né di carico antropico, cambi di destinazione d'uso che non implicino incremento del rischio esistente.

b) limitatamente alle aree agricole e ad esclusione delle aree di frana attiva, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, quando non diversamente localizzabili, sempre su aree con acclività massima di 20°. Essi verranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

c) sono ammesse opere di recinzione che, nel caso di aree inondabili, dovranno essere facilmente abbattibili dalla corrente e comunque realizzate con modalità costruttive che conferiscano loro caratteristiche tali da non costituire ostacolo al deflusso della corrente e non peggiorare le condizioni idrauliche esistenti al contorno;

- d) è ammessa la possibilità di realizzazione di opere di difesa, consolidamento, sistemazione e manutenzione idrogeologica e idraulica [opere di sostegno, tiranti, drenaggi, palificazioni, sottofondazioni, arginature e altre opere di regimazione idraulica etc.] finalizzate a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e ad aumentare la tutela della pubblica incolumità.
- e) Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già esplicitato in premessa al paragrafo.

La fattibilità delle opere richiamate dovrà essere comunque preventivamente verificata con idonee indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, nonché attestata da una specifica relazione geologica. La loro progettazione dovrà inoltre prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione o eliminazione dei fattori di pericolosità.

Tutti gli interventi descritti, fatta eccezione per le infrastrutture lineari e a rete, non sono in ogni caso ammissibili qualora vengano ad ubicarsi su aree in frana attiva o quiescente (ambiti in frana Fa e Fq), in corrispondenza di aree inondabili a pericolosità molto elevata (ambiti Ee) in alvei attivi di corsi d'acqua o impluvi e laddove dovessero implicare un aumento del rischio esistente, con le seguenti specifiche:

Per gli edifici sparsi inclusi in fascia **EeA**, individuate negli elaborati di Piano sono possibili esclusivamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo,
- b) cambiamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento del carico insediativo.

Per gli edifici sparsi inclusi in aree **Fa**, individuate negli elaborati di Piano, sono possibili esclusivamente i seguenti Interventi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

Per gli edifici sparsi inclusi nelle zone **Fq**, individuate negli elaborati di Piano, sono possibili esclusivamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di superficie e volume,
- b) ristrutturazione edilizia e ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale,
- c) cambiamenti di destinazione d'uso che non comportino aumenti del carico insediativo.

### ●CLASSE III (indifferenziata)

**PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA:** elevata (con possibili ambiti di modesta estensione a pericolosità moderata).

- Aree potenzialmente instabili

**IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA:** porzioni di territorio inedificate o caratterizzate dalla presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici complessivamente analoghi alla Classe IIIa, con locali aree di Classe IIIb ed eventuali aree in Classe II non cartografate, o cartografabili alla scala utilizzata. Nell'ambito di tali settori, l'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe II o IIIb) può essere rinviata ad eventuali future varianti di Piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da adeguati studi geomorfologici di dettaglio.

Sino ad ulteriori, dettagliate indagini, da sviluppare nell'ambito di varianti future dello strumento urbanistico, valgono tutte le limitazioni previste per la Classe IIIa.

#### **Schema riassuntivo degli interventi consentiti da D.G.R. 64-7417**

Per facilità e immediatezza di consultazione si fornisce nel seguito uno schema riassuntivo degli interventi consentiti e non, già indicati estesamente sopra, relativamente alla destinazione d'uso residenziale, in ciascuna classe di pericolosità geologica ed in assenza o in presenza degli interventi di mitigazione previsti nel cronoprogramma.

Lo schema tiene conto degli indirizzi forniti dalla Regione Piemonte con la D.G.R. 64-7417 del 7 aprile 2014, intendendo fornire i criteri di ammissibilità degli interventi edilizi alla luce dell'ormai definito concetto di carico antropico.

Ad esso viene altresì unito uno specchio riassuntivo nel quale sono messe in chiaro le condizioni di applicazione delle norme sul carico antropico così come emergono dalle statuizioni della D.G.R. 64-7417.

Si ritiene che le tabelle richiamate possono costituire un valido ausilio per le valutazioni che l'amministrazione sarà chiamata a fare in aderenza alle norme della pianificazione urbanistica e territoriale.

Tipi di intervento		Classi									
		IIIb2		IIIb3		IIIb4		IIIc			
		I	II	A	P	A	P	A	P	A	P
Mantenzione ordinaria		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Mantenzione straordinaria		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Restauro e risanamento conservativo	senza cambio di destinazione d'uso con cambio di destinazione d'uso	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Adeguamento igienico funzionale		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ristrutturazione edilizia (con o senza demolizione e ricostruzione)	senza frazionamento con frazionamento	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Recupero dei sottotetti L.R. 21/98	senza nuove unità abitative con nuove unità abitative	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ampliamento in pianta	senza nuove unità abitative con nuove unità abitative	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ampliamento in sopraelevazione	senza nuove unità abitative con nuove unità abitative	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Demolizione		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Sostituzione edilizia		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Nuova costruzione		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Ristrutturazione urbanistica		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Cambio di destinazione d'uso		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Cambi d'uso funzionali che non aumentano il carico antropico (ad es. box, magazzini, parcheggi, ecc.)		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Utilizzo piani terra esistenti per locali accessori (autorimesse, sgombero, ecc)		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
Nuovi edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc)		•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

(1) Studi di approfondimento (in sede di Variante o con Delibera di Consiglio Comunale previo parere OO.PP.)

E' necessario individuare puntualmente le situazioni di criticità geomorfologica sulla base delle condizioni di pericolosità e rischio, anche con riferimento alla consistenza del patrimonio edilizio esistente e attraverso le norme di attuazione dello strumento urbanistico dettare prescrizioni specifiche per ogni edificio o nucleo, individuando tipi di interventi, destinazioni d'uso e possibilità/quantità edificatorie ammesse compatibili con il livello di pericolosità e rischio rilevati.

In particolare sono necessari approfondimenti di carattere edilizio e, se del caso, strutturale, al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso, sulla base dei quali possono essere dettagliate e specificate ulteriori tipologie d'intervento e cambi di destinazione d'uso ammessi rispetto a quelli riportati nella tabella 7.1. Non si applica alla Classe IIIb4

**Art. 54 ~~(ex49)~~ - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939**

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39 circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui e 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.11 della Legge predetta.

**Art. 55 ~~(ex50)~~ - Vincoli ai sensi della Legge 1497/1939**

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggetto a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/39 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 In ogni caso, prima del rilascio delle concessioni dovrà essere verificata, per le aree oggetto di intervento, la necessità di sottoporre gli specifici progetti edilizi e di opere infrastrutturali al parere degli organi regionali competenti, con particolare riferimento alle parti del territorio descritto ai punti b), c), d), f) e g) dell'Art. 1 della Legge 431/85. Detto parere riveste particolare importanza per gli ambiti RAN12, **RN25 e RN42** e ~~RN35~~ in rapporto alla loro posizione, caratterizzata da evidenti valore paesaggistico.

**Art. 56 ~~(ex51)~~ - Opere in aree attigue e strade provinciali e statali**

A norma dell'art.28 L.R. 56/77- **L.R. 3/2013 – L.R. 17/2013**, non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversino parti di territorio ad uso agricolo e a tutela. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi statali e provinciali, da strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabilistica comunale. Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e della Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali, od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

**Art. 57 ~~(ex52)~~ - 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.C. all'area in cui ricadono, sono ammessi i seguenti interventi, ove compatibili con le altre prescrizioni del P.R.G.C. stesso:

- a. su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in aree a destinazione non residenziale:
  - a.1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;
  - a.2. ampliamenti e sopraelevazioni di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% con un massimo di 100 mc. Gli ampliamenti di cui sopra son concessi una tantum; 25 mq. utili netti sono comunque connettivi;

- b. su edifici, impianti e attrezzature destinati alla produzione, trasformazione e trasporto di energia elettrica:
  - b.1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b.2. ampliamento degli edifici industriali o comunque legati al ciclo produttivo di completamento o 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:
  - c.1. interventi di manutenzione ordinaria;
  - c.2. interventi di manutenzione straordinaria, con esclusione delle stalle, locali di allevamento bestiame, concimaie
- d. Su edifici, impianti e attrezzature ricadenti in aree di tutela ambientale:
  - d.1. su edifici a prevalente destinazione residenziale;
    - d.1.1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;
    - d.1.2. ampliamenti e sopraelevazioni di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% con un massimo di 200 mc;
  - d.2. su edifici a prevalente destinazione ricettivo-alberghiera, rifugi:
    - d.2.1. ~~come d.1.1.~~ Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;
    - d.2.2. ~~come d.1.2.~~ Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% con un massimo di 200 mc;
  - d.3. su edifici a prevalente destinazione agricola: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione e inoltre ampliamenti di impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura che non comportino aumento della superficie coperta esistente superiore al 50%.

Gli ampliamenti di cui sopra devono comunque rispettare gli indici e 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 presenti art.52 sono soggetti ai disposti dell'ultimo comma dell'art.24 delle presenti NdA, oltre che alle prescrizioni di cui alla L.R. 3 Aprile 1989 n°20.

#### **Art. 58 ~~(ex53)~~ - Edifici a termine**

Il P.R.G.C. individua e classifica come "a termine" edifici e impianti, a carattere permanente e non riconosciuti in contrasto con la qualità dell'ambiente circostante e/o con le previsioni del P.R.G.C. stesso. Essi sono destinati nel tempo alla demolizione 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 qualsiasi **titolo abilitativo** autorizzazione ~~e concessione~~ relativo alle aree e/o edifici di identica proprietà a quella che li include. Le aree libere risultanti sono destinate ad area libera privata o ad impianti ed attrezzature di carattere collettivo.

#### **Art. 58 bis – Usi civici**

Gli usi civici costituiscono diritti reali, imprescrittibili, goduti in comune da una determinata collettività locale su beni di proprietà, pubblica o privata, inalienabili ed inusucapibili, assimilabili ai beni demaniali.

I beni di uso civico e i demani collettivi non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia.

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, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137).

Gli usi civici sono regolati dalle disposizioni contenute nella L. 1766 del 16.06.1927, L.R. 29 del 02.12.2009 e L.R. n. 4 del 05.04.2018.

Gli usi civici sul territorio di Ceresole Reale sono individuati nella Tavola di Piano Regolatore.



## TITOLO IV° - NORME PARTICOLARI

### **Art. 59 ~~(ex54)~~ - 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 di parcheggio ogni 20 mc di volume V;  
oltre le disposizioni di cui alla L. 22 Marzo 1989 n°122
- b. per uso terziario: mq 1 di parcheggio ogni 1 mq di superficie utile S.U.;
- c. per uso industriale: mq 5 di parcheggio ogni addetto.

Le superfici di cui sopra devono essere reperite all'interno delle costruzioni o in aree di fregio alla viabilità ed all'esterno delle recinzioni. L'eventuale realizzazione di nuovi parcheggi in superficie dovrà obbligatoriamente prevedere l'uso di materiali a basso impatto ambientale per il mantenimento e la garanzia della permeabilità del suolo con sistemi drenanti e soluzioni ad elevato grado di inerbimento parziale (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ecc.). E' inoltre necessario piantumare il contesto con essenze arboree autoctone studiandone la modalità di messa a dimora (macchia, filare, ecc.) al fine di garantire una mitigazione appropriata e un'elevata qualità ambientale dell'intervento. Tali prescrizioni dovranno essere prese in considerazione sia dalla C.E che dalla Commissione locale del paesaggio nelle fasi di istruttoria delle pratiche edilizie, propedeutiche al rilascio dei permessi edificatori. Dovranno essere inoltre privilegiate soluzioni planimetriche di definizione dei parcheggi tali da adeguare le linee compositive e i margini dei suddetti spazi alla trama agraria di riferimento, al fine di mantenere una maggiore contestualizzazione con l'intorno.

### **Art. 60 ~~(ex55)~~ - Aree a verde privato**

Definito dall'art. 91 del REC

~~L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione è subordinata alla disponibilità di una quantità di superfici destinate a 25% dell'area libera (area libera = S.F. – S.C.).~~

### **Art. 61 ~~(ex56)~~ – Recinzioni**

Definito dall'art. 89 del REC

~~In tutto il territorio comunale le recinzioni verso le strade pubbliche e private e gli spazi pubblici e privati, devono avere altezze non superiori a mt. 1,50 dei quali potrà non essere "a giorno" soltanto il basamento alto non più di mt. 0,50. Le recinzioni devono essere realizzate esclusivamente: per i basamenti in pietra o in cls a vista; per la parte a giorno in legno o ferro lavorato in foggia tradizionale. Le recinzioni sono soggette agli arretramenti previsti della tabella dell'art. 42 della presenti NdA di pag.50.~~

### **Art. 62 ~~(ex57)~~ - Sbancamenti e muri di sostegno**

I muri di sostegno delle terre che si innalzano a ridosso delle costruzioni non possono distanziare dallo stesso meno di 5 mt. I muri di sostegno delle terre in nessun caso potranno avere altezza superiore a 2.50 mt; qualora occorra eseguirli di maggiore altezza, dovranno essere spezzati in



gradoni di larghezza non inferiore a mt. 2. In ogni caso l'intervento è subordinato alla presentazione di uno studio geotecnico preventivo.

**Art. 63 ~~(ex58)~~ - Costruzione in arretramento del 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. 64 ~~(ex59)~~ - 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 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.

In tutte le aree a destinazione d'uso residenziale, in adiacenza all'edificio principale o al basso fabbricato, è consentita la realizzazione di una tettoia parzialmente aperta uso legnaia di superficie coperta max mq 15 e altezza 2,40 mt. realizzata con materiali non in contrasto con l'ambiente circostante (struttura in pietra o legno, copertura in pietra).

**Art. 65 ~~(ex60)~~ - 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) ~~igienico-edilizio~~ non in contrasto con le presenti norme di attuazione.

**Normativa sismica**

Al fine di assicurare il rispetto delle prescrizioni dettate per le costruzioni in zone sismiche, su tutto il territorio regionale ogni costruzione, riparazione e sopraelevazione di consistenza strutturale è sottoposta all'obbligo di denuncia o denuncia di variante prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380 e devono essere utilizzati i modelli allegati alle procedure attuative approvate con DGR n.4-3084 del 12.12.2011. La normativa tecnica per le costruzioni di riferimento per tutto il territorio dal 01.07.2009 sono le norme tecniche del DM 14.01.2008. Dal 1 gennaio 2012 si applicano su tutto il territorio piemontese le procedure di gestione e controllo delle attività urbanistico- edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con DGR n. 4-3084 del 12.12.2011 (BURP n. 50 del 15.12.2011) e come modificata ed integrata con DGR n. 7-3340 del 03.02.2012. Dal 1 ottobre 2014 si applicano le procedure di controllo e gestione dell'attività urbanistica ai fini della prevenzione del rischio ai sensi della DGR 65 – 7656 del 21.05.2014.

## TITOLO V° - NORME FINALI E TRANSITORIE

### **Art. 66 ~~(ex61)~~ – Deroghe**

Sono ammesse deroghe alle norme del P.R.G.C. unicamente per impianti pubblici, di uso pubblico o comunque di pubblico interesse e limitatamente alle distanze dai confini e dai cigli stradali, alle altezze, volumetria e destinazione d'uso, al numero di piani ed alle tipologie edilizie eventualmente prescritti nel rispetto dei limiti di legge. Sono ammesse deroghe anche per le attrezzature ed impianti per la produzione di energia da fonti alternative. I poteri di deroga, di cui al precedente comma, sono esercitati con osservanza dell'art. 3 della L. 1357/55; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

### **Art. 67 ~~(ex62)~~ - Norme in contrasto**

Ogni norma disposta dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi o dal Regolamento Edilizio Comunale vigente, che risulti in contrasto con il PRGC e le relative NdA o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal PRGC fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali vigenti.

**Nel caso di contrasto si applica in ogni caso sempre la norma più restrittiva.**