

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNITA' MONTANA ALTA VALLE DI SUSÀ

COMUNE DI EXILLES

**PIANO REGOLATORE GENERALE
COMUNALE
VARIANTE STRUTTURALE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE

Progettisti:

Arch. Claudio BREZZO

Via Montello n. 59 - SUSÀ

Arch. Edoardo GIANOLI

Via Montello n. 45 - SUSÀ

INDICE

TITOLO I	PRESCRIZIONI GENERALI
Art. 1	Elaborati della Variante strutturale
Art. 2	Dimensionamento del Piano
Art. 3	Applicazione ed attuazione del P.R.G.C
Art. 4	Articolazione normativa delle aree di Piano e prescrizioni cartografiche
Art. 5	Livello dei servizi
TITOLO II	ATTUAZIONE DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL PIANO REGOLATORE
Art. 6	Intervento edilizio diretto
Art. 7	Presupposti per l'edificazione e relativa verifica
Art. 8	Eccezioni alla verifica dei presupposti per l'edificazione
Art. 9	Convenzioni
Art. 10	Destinazione d'uso
Art. 11	Programmi Pluriennali di Attuazione
Art. 12	Poteri di deroga
Art. 13	Strumenti urbanistici esecutivi
Art. 14	Utilizzazione degli indici e catasto urbanistico
Art. 15	Tutela e sviluppo del verde
Art. 16	Decoro dell'ambiente urbano e delle aree di rispetto ambientale
TITOLO III	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Art. 17	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e zone a bosco
Art. 18	Aree inedificabili
Art. 18a	Fasce e aree di rispetto
Art. 18b	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua
Art. 19	Beni culturali ed ambientali
Art. 19a	Insediamiento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale, e aree esterne di interesse paesaggistico ad esso pertinenti (ai ₁) - Zona di recupero

Art. 19b	Annucleamenti rurali frazionali costituenti un patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-ambientale Zone di recupero (Cels, Deveys, S. Colombano - ai2,3,4,5)
Art. 19c	Area di conservazione e recupero dei fabbricati esistenti in quota (ar10)
Art. 19d	Area e complesso edilizio di interesse storico e paesaggistico-ambientale da salvaguardare (Forte as)
Art. 20	Aree insediative residenziali
Art. 20a	Area insediativa marginale al Capoluogo, da mantenere allo stato di fatto (ai6)
Art. 20b	Area insediativa residenziale di completamento a ponente del Capoluogo (ac1)
Art. 20c	Area insediativa residenziale di completamento e impianto edificatorio (Cels - ac2)
Art. 20d	Area insediativa agricolo-residenziale di completamento (Cels - ac3)
Art. 20e	Area insediativa agricolo-residenziale di completamento (Cels - ac4)
Art. 20f	Nuclei frazionali rurali (agricolo-abitativi) ar1 - 14
Art. 20g	Area insediativa in quota di conservazione dei fabbricati esistenti (ar9)
Art. 21	Aree agricole
Art. 21a	Aree agricole produttive (aap)
Art. 21b	Area agricola di interesse ambientale e colturale(Castagneti limitrofi al Forte - aas1)
Art. 21b ₁	Area agricola di rispetto ambientale in fregio al Forte (aas2)
Art. 21c	Subarea per attività ricettive alberghiere compresa nella fascia di rispetto ambientale (aas2a)
Art. 21d	Subarea per attività ricettive e ludiche (asc1)
Art. 21e	Area agricola destinata a territorio sciabile (aas3a-b)
Art. 21f	Aree agricole improduttive (aap5)
Art. 21g	Edifici di nuova costruzione al servizio di aziende agricole

Art. 21h	Agglomerati rurali esistenti in aree agricole non aventi valore storico-artistico e/o documentario
Art. 21i	Edifici rurali esistenti funzionali alle aziende agricole
Art. 21l	Edifici rurali esistenti in fasce di rispetto
Art. 21m	Edifici rurali abbandonati, ed edifici adibiti ad usi extra agricoli esistenti nelle aree agricole, non aventi valore storico-artistico e/o documentario
Art. 21n	Alpeggi ricadenti nelle aree agricole
Art. 22	Campeggi
Art. 23	Aree ed impianti destinati ad usi produttivi
Art. 24	Aree a servizi pubblici
Art. 25	Aree destinate alla viabilità
Art. 26	Aree per impianti e infrastrutture di interesse pubblico
TITOLO IV	DEFINIZIONI
Art. 27	Definizioni degli interventi
A)	Interventi di recupero di edifici esistenti
B)	Altri tipi di intervento
Art. 28	Definizioni urbanistiche
Art. 29	Limitazioni all'edificazione
TITOLO V	PRESCRIZIONI E NORME EDILIZIE
	ZONA ai1
	ZONE ai2- ai3 ai4 - ai5
	ZONA ai6
	ZONA ac1
	ZONA ac2
	ZONA ac3
	ZONA ac4
	ZONA as
	ZONE ar1, ar2, ar3, ar4, ar5, ar6, ar7, ar8, ar11, ar12, ar13, ar14
	ZONA ar9
	ZONA ar10

	ZONA aap1,2,3,4,5
	ZONA aas1
	ZONA aas2
	ZONA ART1
	ZONA asc1
	ZONE CON CASE SPARSE
	AREE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' SPORTIVE E TURISTICHE
	ZONA A CAMPEGGIO
	ZONA LAGHETTO
TITOLO VI	PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PER RECUPERO, RICOSTRUZIONE E INTEGRAZIONE EDILIZIA

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I

PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 1 Elaborati della Variante strutturale

La Variante strutturale del P.R.G.C. è costituita dai seguenti elaborati:

- a) Relazione
- b) Tavole di Piano
- c) Norme Tecniche di Attuazione

Vengono considerati validi, non essendo mutate le condizioni che ne avevano determinato la stesura nel P.R.G.C. vigente, tutti gli allegati alla Relazione riguardanti le Tavole con l'inquadramento nel territorio, le analisi fisico-economiche, le analisi del sistema insediativo e infrastrutturale, i vincoli esistenti sul territorio.

Art. 2 Dimensionamento del Piano

Il dimensionamento complessivo del P.R.G.C. è riferito ad un periodo di 10 anni.

La capacità insediativa residenziale teorica calcolata secondo i disposti dell'art. 20 della L.R. 56/77, risulta dalla somma della capacità insediativa in atto e di quella prevista, ed è commisurata al fabbisogno abitativo sia arretrato, emergente dalla necessità di eliminare situazioni di sovraffollamento e di insalubrità, quanto addizionale, relativo all'incremento di popolazione **valutato in base:**

- al presumibile costante aumento demografico naturale;
- al miglioramento e/o insediamento di nuovi livelli occupazionali nell'area;
- alla domanda turistica in atto e/o prevista.

I fabbisogni abitativi sono soddisfatti in parte (77 %) mediante il recupero del patrimonio insediativo esistente e, per la quota residua (23 %), con la formazione di nuovi vani.

I nuovi vani, che concorrono al soddisfacimento dei fabbisogni esistenti e/o previsti, sono considerati al netto di quelli che, recuperati, risolvono il degrado abitativo del patrimonio edilizio esistente e pertanto non producono aumenti di popolazione.

Art. 3 - Applicazione ed attuazione del P.R.G.C

Ai sensi delle leggi dello Stato 17/8/1942 n° 1150, 28/171977 n°10 e successive modifiche e integrazioni, n° 457/1978 e della L.R. 5/12/1957 n° 56, la disciplina urbanistica ed edilizia del P.R.G.C. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti N.T.A. Gli immobili e le aree che alla data di adozione della presente Variante strutturale al P.R.G.C. siano in contrasto con le disposizioni, potranno subire trasformazioni. La Variante strutturale si attua per mezzo di:

- * interventi edilizi diretti;
- * strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata.

Gli interventi edilizi diretti e gli strumenti esecutivi devono rispettare tutte le prescrizioni della presente Variante strutturale al P.R.G.C.

Art. 4 - Articolazione normativa delle aree di Piano e prescrizioni cartografiche

. La Variante strutturale al P.R.G.C. disciplina la tutela e l'uso del suolo, mediante prescrizioni definite topograficamente negli elaborati grafici, e normativamente nel successivo Titolo III, riferite alle aree o ai singoli edifici esistenti ed in progetto.

La Variante strutturale sull'intero territorio comunale, ad integrazione del vigente P.R.G.C.,

a) identifica le aree inedificabili;

b) individua:

- i beni culturali ed ambientali ai sensi della L.R. 56/77, art. 24;
- le aree insediative residenziali;
- la ripartizione del territorio produttivo a fini agricoli e silvo-pastorali, ai sensi della L.R. 56/77 art. 25;
- le aree per impianti ferroviari, ai sensi della L.R. 56/77, art. 26;
- le aree per servizi pubblici e per impianti e infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico.

c) delimita le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, e a zone di recupero ai sensi della L. n. 457/78, art. 27;

d) formula le norme operative che precisano i tipi di intervento, le modalità di attuazione, le specifiche destinazioni d'uso ammesse per le aree e per gli edifici esistenti o previsti.

Le aree sono individuate con criteri di omogeneità esistenti o vocazionali.

Cartograficamente sono prescritti, oltre ai limiti delle aree, i seguenti segni grafici:

- a) Le rettifiche di allineamenti stradali;
- b) Le linee di progetto di nuove infrastrutture;
- c) Le indicazioni di singoli edifici soggetti a particolari norme.

Art. 5 - Livello dei servizi

Ai sensi dell'art. 21, comma 3 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., il Piano Regolatore individua aree per servizi sociali e attrezzature pubbliche secondo gli standards minimi di mq. 25 per abitante,

Benchè le previsioni della Variante abbiano a tutti gli effetti validità a tempo indeterminato, la quantità di aree a servizi viene valutata al quinquennio per il dimensionamento di cui al precedente art. 2 in base alle disposizioni della Legge 1187/68 e l'eventuale reiterazione del vincolo implicherà una specifica variante "ad hoc" contenente anche disposizioni in ordine all'indennizzo conseguente.

I servizi si distinguono nelle seguenti classi:

A. Con riferimento al livello di utenza:

- 1) Servizi di urbanizzazione primaria: sono costituiti da strade residenziali, da spazi di sosta o parcheggio, da fognatura e dalle reti idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e di pubblica illuminazione;
- 2) Servizi di livello generale: sono costituiti dalle opere di urbanizzazione secondaria, quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, mercato, sede comunale, chiese e servizi religiosi, impianti sportivi, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, spazi a verde.

B. Con riferimento alla funzione:

- 1) Servizi di urbanizzazione, che costituiscono presupposto inderogabile per consentire nuove edificazioni: corrispondono alle opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria;
- 2) Opere infrastrutturali di urbanizzazione secondaria che, pur concorrendo alla verifica dei presupposti, costituiscono presupposto se e in quanto siano ritenuti tali dagli strumenti di attuazione del P.R.G.C. o, in difetto di questi, da valutazioni operate sul concreto in relazione alla qualità dell'intervento richiesto.

I servizi di cui alla lettera B, punto 1, debbono esistere per consentire ogni intervento edilizio, salvo le eccezioni previste nel successivo art. 8.

Per quanto concerne i parcheggi, la previsione minima di mq. 2,50 per abitante deve essere garantita in relazione ai nuovi insediamenti considerato che, rispetto alla presenza di popolazione al

momento dell'adozione della Variante strutturale al Piano, è già in atto un rapporto minimo superiore a quello richiesto.

Relativamente ai servizi di cui alla lettera B, punto 2, il P.R.G.C. sul proprio territorio assume i seguenti standard minimi :

- * Scuola Materna.....mq. 1,50/ abitante
- * Scuola Elementare.....mq. 4,00/ abitante

Lo standard minimo riferito a Scuola Media e Asilo Nido viene soddisfatto a livello intercomunale.

- * attrezzature di interesse comune (sede comunale, chiese , servizi religiosi, attrezzature sociali, culturali e sanitarie).....mq. 3,00/ abitante

- * verde attrezzato, aree verdi, aree sportivemq. 12,5/ abitante*

(*per insediamenti residenziali)

Gli standard potranno essere, in sede applicativa, opportunamente riaggregati o disaggregati, in modo da far luogo a sistemi funzionali, ferma comunque restando la loro dotazione complessiva anche in considerazione di valori intercomunali.

Il livello di urbanizzazione per consentire l'edificazione si intende raggiunto quando :

- * sia positivamente verificata, ai sensi del successivo art. 7, l'esistenza dei presupposti per l'edificazione di cui alle lettere A, punto 1 , e B, punto 1, del presente articolo;

- * sussistano, con riferimento ai servizi di livello generale di cui alle lettere A, punto 2 , e B, punto 2, del presente articolo, i livelli che ai sensi dell'art. 7 determinano i presupposti per l'edificazione.

TITOLO II

ATTUAZIONE DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL PIANO REGOLATORE

Art. 6 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone ove è prescritta l'obbligatorietà di tale strumento esecutivo, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad approvazione avvenuta dello strumento esecutivo stesso.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente a Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio di Attività ai sensi del D.P.R. 06/06/01 n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Il permesso di costruire (o D.I.A.) deve essere assentito se la domanda risulta conforme alle prescrizioni del P.R.G., del Regolamento Edilizio e di ogni altra norma legislativa o regolamentare.

La conformità comporta anche apposita espressione del giudizio di compatibilità con le modalità attuative del Piano Regolatore.

In ordine alle valutazioni scaturenti dai due commi che precedono, i vincoli del Piano si riferiscono alla seguente categoria:

Limitazioni all'edificazione, che riflettono le prescrizioni di zona e di vincoli specifici, il volume, la superficie utile, l'altezza, le distanze, il numero dei piani, la destinazione d'uso, i valori estetici, il rapporto con le urbanizzazioni.

Art. 7 - Presupposti per l'edificazione e relativa verifica

Il rapporto con le urbanizzazioni, che costituisce limitazione all'edificazione, si esprime in termini di concreta verifica della loro esistenza, per quanto concerne quelle che, ai sensi del precedente Art. 5, lettera B, punto 1, costituiscono presupposto inderogabile per l'edificazione, ed in termini di capacità insediativa, per quanto concerne i servizi, di cui pure al precedente Art. 5, lettera A, punto 2.

La capacità insediativa, riferita sia al Capoluogo sia ad ogni nucleo frazionale, e deve corrispondere alle seguenti esigenze minime:

- esistenza dei presupposti inderogabili per l'edificazione;
- esistenza, secondo valutazione sintetica, di una quantità di servizi di livello generale non inferiore al 90% della dotazione prevista dal P.R.G.C., nonché di una quantità di servizi riferiti alle scuole dell'obbligo non inferiore al 90% della quantità prevista dal Piano.

Rimane fermo, ai sensi dell'ultimo comma del precedente Art. 5, che, per le nuove edificazioni, deve essere garantito il corrispondente incremento, peraltro sempre in termini sintetici, del livello delle urbanizzazioni primarie.. Comprende gli interventi che consentono la demolizione di edifici oltre i limiti e

In relazione a quanto sopra, si determina il seguente criterio:

- E' ammessa nuova edificazione in misura pari ad ogni nuovo insediabile, corrispondente convenzionalmente ad 1 vano/abitante ogni 25 mq. di terreno che si renda effettivamente

usufruibili per essere adibito a servizio, sempre che sia soddisfatto il livello minimo dei servizi usufruibili complessivamente, determinato ai sensi del precedente secondo comma.

All'interno della valutazione sintetica, la previsione a parcheggi deve trovare piena corrispondenza, ai sensi del quinto comma del precedente Art. 5.

Rimane ferma la valutazione discrezionale per i servizi di cui all'Art. 5, punto 2, lettera B, nel senso che essi potranno essere richiesti quale presupposto per assentire l'edificazione in relazione al tipo di intervento, e pur in presenza di capacità insediativa.

I presupposti per l'edificazione, salve le eccezioni di cui all'Art. 8 seguente, ed il livello dei servizi usufruibili al fine di determinare la capacità insediativa, sussistono in ordine ai servizi già in atto e funzionali, ed ai servizi per i quali vi sia la garanzia di esistenza entro il triennio.

Tale garanzia è costituita:

- a) Dall'avvenuta approvazione del progetto dell'opera da parte del Comune o dell'ente competente, e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costruzione dell'opera;
- b) Dall'impegno assunto dal privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscano presupposti per l'edificazione, e che intenda anche concorrere a determinare la capacità insediativa corrispondente all'entità dell'intervento edilizio che si intende effettuare.

L'impegno assunto dal privato deve essere contenuto in apposita convenzione, comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti di massima, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o di inottemperanze. La convenzione deve essere trascritta a cura e spese del richiedente il permesso di costruire (o D.I.A.).

Il richiedente il permesso di costruire (o D.I.A.) dovrà comunque sottoscrivere il progetto dell'opera e fornire le necessarie garanzie finanziarie.

In ogni caso il rilascio del certificato di agibilità sarà impedito dalla mancata o imperfetta esecuzione delle opere per le quali gli interessati hanno assunto l'impegno.

Art. 8 - Eccezioni alla verifica dei presupposti per l'edificazione

Alla verifica del rispetto delle condizioni per l'edificazione, di cui ai precedenti Art. 5 e 7, si fa eccezione in queste ipotesi:

A) Fabbricati rurali destinati alla residenza

- la strada di accesso potrà non avere le caratteristiche fissate nel Regolamento Edilizio, e potrà essere anche soltanto pedonale;
- il rifornimento idrico potrà essere fornito anche da acquedotto privato;

- lo smaltimento dei rifiuti liquidi potrà essere effettuato anche con sistemi equivalenti;
- la pubblica illuminazione e la fornitura di energia elettrica potranno non essere presenti.

La validità dei sistemi alternativi di rifornimento idrico e di smaltimento dovrà essere accertata, sotto il profilo igienico-sanitario, dalla competente Azienda Sanitaria Locale.

Per i mutamenti di destinazione d'uso si fa specifico riferimento a quanto prescritto all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., commi 7 e 8.

B) Fabbricati rurali non destinati alla residenza ma ad uso aziendale

- valgono le eccezioni stabilite per gli edifici rurali destinati alla residenza, di cui al precedente comma A.

C) Interventi di recupero

Per qualsiasi intervento di recupero da effettuare nelle aree **ai 2 - 3 - 4 - 5** e negli agglomerati rurali perimetrati dal P.R.G.C. e/o in aree agricole, si potrà derogare sia dalla strada residenziale, sia dalla dotazione di parcheggi, sia dall'esistenza della pubblica illuminazione. Il rifornimento idrico e lo smaltimento dei rifiuti potranno essere effettuati anche con sistemi equipollenti, previa autorizzazione da parte delle ASL.

Art. 9 - Convenzioni

Ai sensi degli Artt. 7 e 9, comma b della Legge n. 10/77, è previsto che, per gli interventi di edilizia abitativa, il titolare di permesso di costruire o (D.I.A.) si impegni a stipulare una convenzione con il Comune, limitatamente e per gli effetti dei casi previsti dalla legge medesima.,

- a) Ai sensi della Legge Regionale n. 56/77, articoli 43, 44 e 45, nelle porzioni di territorio da assoggettare a Piano Esecutivo o per le quali il Piano ne preveda la formazione l'approvazione degli interventi di iniziativa privata è subordinata all'approvazione, da parte del Comune, del progetto di Piano Esecutivo, e del relativo schema di convenzione, i cui contenuti sono previsti dall' Art. 45 della medesima legge n. 56/77.
- b) E' altresì prevista, ai sensi della Legge Regionale n. 56/77, Art. 53, l'approvazione di una convenzione quadro regionale di indirizzo per le singole convenzioni da stipulare tra i Comuni e le imprese interessate, in sede di rilocalizzazione e ristrutturazione di impianti produttivi e per il riuso delle aree libere.

Art. 10 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso del suolo e degli immobili è parte integrante dell'accoglimento delle istanze , ed il P.R.G. ne disciplina l'ammissibilità nelle varie aree.

Il permesso di costruire (o D.I.A) è dato per quella specifica destinazione d'uso indicata

dal richiedente nella domanda, ed il mutamento di tale destinazione comporta la necessità di modificare, mediante un nuovo atto, il contenuto del rapporto originario.

Il permesso di cui all'Art. 221 del T.U. delle leggi Sanitarie, R.D. 27/7/1924 n. 1265, si intende anch'esso riferito alla specifica destinazione.

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 08/07/99 n. 19, ed è quindi subordinato al rilascio di permesso a carattere oneroso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie di destinazione: residenziale, produttiva – industriale – artigianale, commerciale, turistica – ricettiva, agricola. Sono escluse le attività di cui all'art. 48, comma 1, lettera a della L.R. 56/77 come modificato dall'art. 44 della L.R. 84/61.

Per le attività produttive industriali o artigianali di produzione, dovrà essere indicato, in sede di domanda di permesso di costruire (o D.I.A.), il tipo di lavorazione, con le caratteristiche idonee a consentire il controllo della congruità dei sistemi di smaltimento e di depurazione, nel rispetto della legge di tutela dell'ambiente.

L'abusivo mutamento di destinazione d'uso, o del genere di lavorazione, comporta la revoca del permesso o di agibilità, e il permesso di costruire (o D.I.A) per la nuova destinazione, potrà essere rilasciato se conforme alle destinazioni d'uso previste dal Piano. Deve, in ogni caso, essere fatta salva la prescrizione di cui all' art. 6 della L.R. 19/99.

Il nuovo permesso di costruire (o D.I.A) dovrà implicare la rideterminazione dei contributi di urbanizzazione, se la destinazione richiesta comporta, in base alle deliberazioni assunte ai sensi del primo comma dell'Art. 5, legge n. 10 del 28/1/1977, una differenza, considerata all'attualità, in aumento rispetto all'importo stabilito per l'originaria destinazione. Deve, in ogni caso, essere fatta salva la prescrizione di cui all'art. 6 della L.R. 19/99.

Per gli edifici già costruiti, o in corso di costruzione, la destinazione d'uso si intende riferita a quella risultante dalla domanda di permesso di costruire (o D.I.A)..

Per le costruzioni realizzate in epoca in cui non era richiesta alcuna autorizzazione, oppure quando la precisazione della destinazione non costituiva requisito all'adozione del Piano Regolatore, si considera quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali la costruzione venne eretta.

In caso d'incertezza si deve procedere in applicazione di criteri di affinità o di assimilabilità, con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'immobile e dell'uso che di esse venne fatto.

Qualunque variazione alla destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, ma sempre nel rispetto delle previsioni di Piano, è subordinata a nuovo permesso di costruire (o

D.I.A.); qualora invece la variazione d'uso richiesta contrasti con le previsioni del Piano, e quindi comporti una vera e propria Variante strutturale ad esso, il relativo permesso di costruire (o D.I.A). non potrà essere dato se non attraverso la procedura di Variante strutturale alle norme del Piano stesso. Deve, in ogni caso, essere fatta salva la prescrizione di cui all' art. 6 della L.R. 19/99.

E' ammesso comunque il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari nei casi previsti dall'art. 17, punto 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Non potrà essere rilasciata licenza di agibilità per le costruzioni che si vogliono utilizzare con destinazione d'uso diversa da quella per cui è stato rilasciato il permesso di costruire (o D.I.A).

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, sarà revocata l'autorizzazione di agibilità. Deve, in ogni caso, essere fatta salva la prescrizione di cui all'art. 6 della L.R. 19/99.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che abbiano ottenuto il permesso di costruire (o D.I.A) per una diversa destinazione d'uso. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze d'esercizio. Deve, in ogni caso, essere fatta salva la prescrizione di cui all'art 6 della L.R. 19/99.

Art. 11 - Programmi Pluriennali di Attuazione

Ai sensi dell'art. 36, comma 1 della Legge Regionale n. 56/77, il Comune non è obbligato ad attuare le previsioni del Piano mediante P.P.A.

Art. 12 - Poteri di deroga

Con la procedura dell'Art. 41 quater della L.N. 765/67 e dell'Art. 3 della legge 21/12/1955 n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G., fatte salve le destinazioni di zona, nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del permesso di costruire (o DIA) in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente alla deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse, e contenere i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione, che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

La deroga per consentire l'attività degli enti pubblici, in quanto corrispondente ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

Art. 13 - Strumenti urbanistici esecutivi

Si applicano obbligatoriamente soltanto in determinate aree del territorio comunale, indicate nelle Norme di Attuazione e possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 56/77, sono esclusivamente:

- a) **Piani particolareggiati**, di cui agli Artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, all'Art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865 e dell'Art. 38 della Legge Regionale n. 56/77;
- b) **Piani per l'edilizia economica e popolare**, di cui alla Legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni, e all'Art. 41 della Legge Regionale n. 56/77;
- c) **Piani per insediamenti produttivi**, di cui all'Art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni, e all'Art. 42 della Legge Regionale 56/77;
- d) **Piani di recupero**, ai sensi degli Artt. 27 e 28 della legge 5/8/1978 n. 457 ;
- e) **Piani tecnici di opere e attrezzature di iniziativa pubblica**, di cui all'Art. 47 della Legge Regionale n. 56/77;
- f) **Piani di Lottizzazione convenzionata esecutivi di iniziativa privata convenzionata**, di cui agli Artt. 43 e 44 della legge Regionale n. 56/77.

I piani si realizzano sulle porzioni di territorio non ancora dotate, in tutto o in parte, di opere di urbanizzazione. Su dette aree i privati, singoli o riuniti in consorzio, possono formare progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato nella convenzione stipulata con il Comune.

Sia per i piani di libera iniziativa, sia per quelli obbligatori, gli elaborati comprendono (Art. 39, L.R. 56/77) :

- 1) La relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G., con riferimento all'area interessata dal Piano Particolareggiato, corredate dei seguenti allegati :
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche o ad uso pubblico;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione e dall'urbanizzazione delle aree, e la loro ripartizione tra Comune e privati;

- i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità.
 - la scheda quantitativa dei dati del piano , secondo il modello fornito dalla Regione
- 2) La planimetria delle previsioni del Piano Regolatore generale relative al territorio oggetto del Piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che ne risultino le connessioni con le altre parti del Piano stesso.
 - 3) La planimetria del Piano Particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata, e dotata delle principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le rispettive quote altimetriche, e delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione o alla riqualificazione dell'edilizia esistente, con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
 - l'eventuale delimitazione di comparti edificatori.
 - 4) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
 - 5) L'eventuale progetto plani-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
 - 6) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano Particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
 - 7) Le norme specifiche di attuazione del Piano Particolareggiato;
 - 8) La planimetria di Piano Particolareggiato ridotta alla scala delle tavole del P.R.G.C..., al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

Art. 14 - Utilizzazione degli indici e catasto urbanistico

Lo sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire (o DIA) sulle stesse superfici, teso ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate, sia per le

nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, ad eccezione degli accorpamenti nelle aree agricole.

Presso l'Ufficio Tecnico comunale è conservato il Catasto urbanistico ad archivio delle mappe catastali vigenti distinte per aree di P.R.G.C., che viene aggiornato a cura del detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di permesso di costruire (o DIA) deve essere corredato da una tavola che riproduca le aree asservite ed interessate dalla richiesta, mettendone in rilievo a tratto marcato i confini.

Art. 15 - Tutela e sviluppo del verde

Nei progetti oggetto di permesso di costruire (o D.I.A.), devono essere inclusi il progetto di massima della sistemazione esterna di tutta l'area ed il progetto della recinzione.

Le nuove recinzioni non dovranno comunque essere realizzate con parapetto pieno in muratura o calcestruzzo o in elementi prefabbricati, ma prevalentemente con strutture lignee o metalliche, senza particolari disegni, di colore unitario, e nel rispetto delle tipologie preesistenti nell'area.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo il Sindaco potrà richiedere alla proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Art. 16 - Decoro dell'ambiente urbano e delle aree di rispetto ambientale

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Tale decoro è oggetto di controllo, e quindi di autorizzazione, per tutte le opere che siano a tale fine realizzate nel rispetto ambientale.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonachi e di tinteggiature, di rivestimenti, di coperture; manutenzione di gronde, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e di aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente.

TITOLO III

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 17 - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e zone boscate

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico valgono le prescrizioni di cui all'art. 30, commi 3 e 4 della L-R. 56/77 e s.m.i.

Comunque nelle predette zone potranno essere consentiti:

- L'apertura di strade soltanto a servizio di attività agro-silvo-pastorali, previa l'autorizzazione di cui al primo comma;
- Interventi di recupero dei fabbricati esistenti sempre che non vengano alterate le caratteristiche planivolumetriche
- La realizzazione degli ampliamenti per miglioramenti igienico e/o funzionali di cui al successivo art. 21, lettere g,h,l, nonché ogni nuova costruzione nelle aree agricole produttive nel rispetto del successivo art. 21a.

Le strade di cui al comma precedente dovranno essere chiuse al traffico ordinario e avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Art. 18 - Aree inedificabili

Il Piano identifica:

- a) le aree da salvaguardare per i loro caratteri di bellezza naturale o di interesse ambientale e culturale, determinati da aspetti del terreno e della vegetazione, da valori storici che ne determinano un pubblico interesse degno di tutela, o che ne consentano la fruizione visiva; in tali aree, individuate in cartografia con le sigle **as1**, **aas1**, **aas2**, la salvaguardia comporta provvedimenti conservativi che non implicano necessariamente l'intervento diretto, ma che escludono l'edificazione in quanto compromissoria del bene stesso.
- b) le aree agricole improduttive, non edificabili per la natura del suolo prevalentemente roccioso;
- c) le fasce e le aree di rispetto da mantenere inedificate per la salvaguardia di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico;
- d) le aree non idonee all'edificazione per la salvaguardia idrogeologica o ai fini di pubblica incolumità;
- e) le aree a bosco individuate in cartografia con la sigla aap3.

Art. 18a - Fasce e aree di rispetto

Il P.R.G., per la salvaguardia di infrastrutture esistenti e/o previste, prescrive:

a1) Le fasce di rispetto relative alla viabilità urbana ed extra-urbana individuate nelle tavole di variante, a lato dei nastri e degli incroci stradali attrezzati e no, sono applicate a garanzia della visibilità, degli ampliamenti delle corsie e dell'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Tali fasce sono normalmente da riservare alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, all'ampliamento delle carreggiate esistenti e, ove occorra, a parcheggi pubblici e percorsi pedonali ciclabili, oltre che a piantumazioni e sistemazioni a verde e/o alla conservazione dello stato naturale.

Nelle predette fasce è fatto divieto di nuove costruzioni. A titolo precario, potrà essere autorizzata la costruzione di recinzioni e di impianti per la distribuzione del carburante la cui distanza dai cigli stradali non potrà essere inferiore a m. 1.20 fatti salvi i casi in cui la sede stradale risulti con notevole dislivello rispetto all'area interessata .

E' comunque ammesso l'ampliamento, nella misura non superiore al 20 % del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche, delle costruzioni rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto sul lato opposto a quello che determina il vincolo. I locali completamente interrati potranno essere realizzati nel rispetto degli arretramenti cigli stradali in conformità alle prescrizioni della vigente legislazione, con solaio di copertura avente l'estradosso a quota - 0,30 m. rispetto al piano stradale e calcolato per un sovraccarico minimo di 2.000 Kg/mq. Per le zone in forte pendenza tale possibilità è ammessa solo a monte della strada e con l'arretramento di m. 4,00 dal ciglio stradale, riducibile a m. 2,00 nel caso di utilizzo di portone con apertura automatica.

Le distanze minime da osservare nell'edificazione lungo le strade destinate al traffico dei veicoli sono indicate nelle nelle Tavole di Variante, e comunque, laddove non siano individuate specificatamente in cartografia:

- nelle aree agricole, la fascia di rispetto non deve essere inferiore a m. 20 dal ciglio della carreggiata stradale;
- nelle aree di espansione degli abitati e nelle aree insediative di cui ai successivi articoli 20a,b,c,d, la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle carreggiate stradali principali non deve essere inferiore a m. 6,00;
- in fregio alle strade pedonali-comunali, la distanza minima da osservare è fissata in m. 6,00,

da misurarsi dall'asse delle strade stesse;

- la fascia di rispetto della strada a carattere internazionale è definita nelle Tavole di Variante, e non sarà inferiore a m. 60 dal ciglio.

Potranno essere ammesse distanze inferiori per quelle strade a servizio di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo.

Le strade poste sui confini tra zone diverse comporteranno, sui due lati, distanze minime dai cigli stradali, corrispondenti a quelle previste nelle rispettive zone da esse separate.

Nell'ambito dei vecchi nuclei, vale l'allineamento preesistente o previsto in sede di strumento urbanistico esecutivo.

a2) Per la costruzione o la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi tipo, lateralmente al ciglio della strada, vanno rispettate le seguenti distanze:

- Al di fuori dei centri abitati, m. 3,00;
- Nel Capoluogo e nei nuclei frazionali, m. 2,00 per un'ampiezza di sede viaria fino a m. 4,00; m. 1,00 per ampiezza di sede viaria superiore a m. 4,00.

Lo spazio reso libero dai detti arretramenti è dismesso gratuitamente al Comune per l'allargamento della sede stradale o per la creazione di parcheggi.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del suo Regolamento d'attuazione nei casi di contrasto con le presenti Norme.

a 3) L'area di rispetto del cimitero, definita dal P.R.G C. ai sensi dell'Art. 338 della Legge sanitaria T.U. 17/7/34 n. 1265 e successive modifiche e integrazioni, e dell'Art. 27 della L.R. n. 56/77. In detta area non sono ammesse nuove costruzioni, né è consentito l'ampliamento di quelle esistenti, salvo il caso di opere cimiteriali; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione senza aumento di volumetria degli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

a 4) Le fasce di rispetto per gli elettrodotti sono sottoposte alle norme di cui D.P.C.M./95 .al D.P.C.M./92 e al

a 5) Le fasce di rispetto della ferrovia: in tali aree, fermi restando i divieti di cui all'Art. 235 della Legge 20/3/1865 n. 2248 e successive modificazioni e integrazioni e leggi vigenti in materia, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui al successivo art. 21i.

a 6) Le opere di presa degli acquedotti dovranno avere una fascia di rispetto non inferiore a m. 20.

a 7) Le pubbliche discariche dovranno avere una fascia di rispetto non inferiore a m. 100.

Le aree di cui ai precedenti commi a5 e a6, nonché quelle a protezione degli impianti di

depurazione delle acque di rifiuto , dovranno essere asservite alle proprietà degli impianti protetti. Le colture arboree da piantare in dette fasce dovranno essere di idonea coltura compatibili con la morfologia e l'humus del terreno e nel rispetto dell'ambiente circostante.

Art. 18b - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Il Piano individua inoltre le fasce di rispetto per la salvaguardia idrogeologica, ai fini della pubblica incolumità, prevista a protezione delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali, sulle quali sono vietate ogni nuova edificazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione, per la profondità, dal limite della fascia direttamente asservita, specificata in cartografia.

Le fasce di rispetto di cui al precedente comma sono normalmente da destinare a percorsi pedonali e ciclabili, a piantumazioni e sistemazioni a verde, a conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, nonché ad attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua.

Nelle suddette fasce sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria e il risanamento degli edifici esistenti.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

Art. 19 - Beni culturali ed ambientali

Con D.M. del 30/12/77, la totalità del territorio comunale di Exilles venne dichiarata di notevole interesse pubblico ed inclusa nell'elenco delle località da sottoporre alla tutela paesistica, compilato ai sensi dell' Art. 2 della L. 29/06/39 n. 1497. La zona è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa, che viene a includere anche i vincoli della L. 431/85 riguardanti torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto, i territori coperti da boschi, quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento e le terre gravate di uso civico. Il vincolo suddetto comporta in particolare l'obbligo, da parte del possessore o detentore a qualsiasi titolo di un immobile ricadente nella località vincolata, di presentare ai competenti uffici regionali per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa. Sono escluse dal vincolo le opere riguardanti la manutenzione ordinaria e straordinaria senza variazioni di materiali e di tecniche costruttive. Tutti gli interventi indicati negli Artt. 13 e 13 bis della L.R. 20/89 sono autorizzati dal Comune in regime di sub-delega.

In particolare, a seguito dell'approvazione del Piano Territoriale Regionale, il rilascio dei permessi di cui all'Art. 151 del D.L. 490/99 ricadenti nelle fasce di rispetto del fiume Dora Riparia, compete solo alla Regione Piemonte.

Art. 19a - Insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale, e aree esterne di interesse paesaggistico ad esso pertinenti (ai₁) - Zona di recupero

Il Piano prevede la difesa attiva, la conservazione, il recupero e l'utilizzazione sociale del patrimonio edilizio, nonché la qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso e delle aree esterne di interesse paesaggistico-ambientale.

Il Piano identifica nell'area **ai1** le zone di recupero, di cui all'Art. 27, Legge n. 457 del 5/8/1978.

All'interno delle zone di recupero, gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti nei limiti e con le modalità di cui all'art. 27 comma 5 della L. 457/78.

Il Piano si attua:

- per mezzo dei piani di recupero di immobili, complessi edilizi, isolati od aree di cui all'Art. 27, III comma, della suddetta Legge, e da formarsi ai sensi dell'Art. 28, Legge n. 457/78;
- per mezzo di strumenti urbanistici esecutivi ai sensi della Legge n. 56/77 e s.m.i..

Gli interventi di recupero dei fabbricati, anche con P.d.R. o P.E.C., dovranno comunque osservare le prescrizioni contenute nella tav. P4 e nel successivo ultimo comma.

In assenza di Piani di Recupero o di Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono ammessi interventi diretti con permesso di costruire (o DIA) sui fabbricati esistenti, nel rispetto delle prescrizioni contenute nella **Tav. P4a**, e nei successivi commi del presente Articolo, e al Titolo V delle presenti Norme.

In assenza di Piani di Recupero o di Strumenti Urbanistici Esecutivi:

- a) E' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto;
- b) Le aree libere esterne al tessuto edilizio debbono restare inedificate, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali, pubblici, di pubblico interesse e di servizio al fabbricato; sono consentiti interventi di riordino, manutenzione nonché sistemazione colturale, come previsto nelle Tavole degli interventi **P4a** al Titolo V delle presenti Norme.
- c) Sono consentiti interventi sui fabbricati esistenti, nel rispetto delle preesistenze planimetriche, volumetriche, tipologiche e strutturali, nei limiti di cui alla Tav. **P4a** Le superfici del sottotetto risultanti da tali interventi potranno essere destinate alla residenza, nei limiti previsti dalla L.R. del 6 agosto 1998, n. 21, e secondo gli incrementi di altezza, per l' imposta e il colmo del tetto, riportati al Titolo V delle presenti Norme.

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi sempre che disciplinati da S.U.E. di

iniziativa pubblica, formati ed approvati secondo le procedure di cui all'art. 40 commi 1,2 e 3 della L.R. 56/77.

Ad ulteriore specificazione delle definizioni degli interventi di cui al successivo art. 27, si precisa quanto segue:

1. Sono comprese tra gli interventi di manutenzione ordinaria le opere di:
 - riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - riparazione di infissi interni, di pavimentazioni interne;
 - sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
 - riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - riparazione di intonaci esterni, colorazioni esterne, verniciatura degli infissi.
2. Sono opere di manutenzione straordinaria:
 - rifacimenti anche totali di intonaci o rivestimenti esterni;
 - consolidamento e risanamento delle strutture verticali interne ed esterne con eventuali apertura o chiusura di vani di porte interne;
 - sostituzione totale o parziale delle strutture interne orizzontali (architravi, solai, coperture), senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
 - demolizione e sostituzione di tramezzi divisorii, non portanti, eseguiti con qualsiasi tecnica;
 - rifacimento dei soli elementi costruttivi architettonici accessori

Non rientra nella manutenzione straordinaria, e non è quindi consentito in questo ambito, tutto ciò che comporta modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne, della pendenza, posizione e dimensione delle scale e delle rampe, tipo e pendenza delle coperture.

3. È ammessa con il restauro e il risanamento conservativo, la trasformazione d'uso nell'ambito di quelle prescritte dal P.R.G.C. per le singole aree; gli interventi di restauro o risanamento conservativo devono comunque rispettare le seguenti modalità:
 - la massima utilizzazione delle esistenti strutture portanti interne ed esterne, ove tali strutture debbano essere integrate per ripristinare apparecchiature murarie, deteriorate o, nei casi estremi, per ricostruire parzialmente le strutture medesime; le opere, quanto ai materiali usati, alle tecniche costruttive impiegate, all'organizzazione dei volumi, devono armonizzarsi con l'ambiente nel quale sono situate;
 - le coperture devono essere ricostruite in lastre di pietra naturale e secondo le

caratteristiche tipologiche di zona;

- le volte devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura, ove necessitino di interventi, devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- le finestre, i balconi, le luci, gli ingressi e le scale esterne e comunque qualsiasi elemento progettuale esterno, non possono di norma subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; le modifiche sono ammesse, nel rispetto delle caratteristiche tipiche dell'edificio, allorquando siano necessarie per la funzionale utilizzazione dello stabile in rapporto alle concrete esigenze connesse alla destinazione d'uso e per garantire le condizioni di igiene e di abitabilità; è comunque prescritto il mantenimento della pietra a vista, intonaci di finitura rustici, di malta di calce, ante in legno, ringhiere in legno e ferro conformi al preesistente, balconi in pietra o legno su mensole del medesimo materiale;
- ove negli edifici oggetto dell'intervento sussistano anche soltanto tracce degli elementi di finitura esterna di pregio o interesse architettonico e/o documentario (intonaci, porte, finestre, balconi, camini, ecc.), tali elementi debbono essere ripristinati secondo i modelli desumibili da tali tracce; nei casi in cui gli elementi di finitura siano stati completamente distrutti, la loro sostituzione deve armonizzarsi con i gli elementi analoghi degli edifici della zona.

4. Costituiscono interventi di ristrutturazione:

- a) Il ripristino, la modifica, il rifacimento e la creazione di elementi costitutivi dell'edificio quali:
 - corpo scala
 - strutture portanti esterne
 - strutture orizzontali interne
 - strutture di copertura
- b) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti quali:
 - la creazione di vani interrati entro e fuori il perimetro dell'edificio esistente, con relative sottomurazioni;
 - la costruzione di balconi;
 - le modifiche di strutture e divisioni interne (non limitate agli interventi sui tramezzi divisorii compresi nella definizione della manutenzione straordinaria), per trasformazione dell'esistente impianto distributivo, con o senza variazioni della destinazione d'uso, e non dovute alla sola necessità di adeguamento igienico-sanitario, tecnologico e di fruibilità, quali ad esempio: la trasformazione di un

alloggio in più alloggi, l'utilizzazione residenziale o accessoria dei vani del sottotetto, il cambiamento di destinazione di un edificio o di parte di esso, comportante opere murarie, modificazione delle destinazioni d'uso per l'adeguamento o la costruzione di servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici, variazioni interne ed esterne per l'attenuazione o l'eliminazione delle barriere di ventilazione ed illuminamento, la costruzione di volumi tecnici indispensabili all'installazione di nuovi impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici (centrale termica, raccolta rifiuti ecc.);

c) saranno altresì compresi nella ristrutturazione edilizia:

- l'ampliamento in elevazione inteso come innalzamento della linea di gronda e, se necessario, di colmo di un edificio al fine di adeguare l'altezza netta dell'ultimo piano interno esistente ai minimi di legge. In tal caso è prescritto il mantenimento delle attuali inclinazioni della copertura e l'innalzamento massimo di m. 0.80 della linea di gronda. La colorazione e il tipo di finitura del cordolo murario di nuova formazione dovranno armonizzarsi perfettamente con quelli della sottostante muratura preesistente: qualora quest'ultima sia in pietra a vista, la nuova porzione dovrà essere costruita con il medesimo materiale e con identica tecnica costruttiva; nell'ambito di questo intervento non è ammessa l'apertura di abbaini sulla copertura;
- l'ampliamento planimetrico conseguente alla necessità di dotare gli edifici esistenti, che ne siano privi, degli indispensabili servizi igienico-sanitari non realizzabili all'interno e di superficie minima per l'inserimento degli apparecchi; gli ampliamenti planimetrici diversamente finalizzati rientrano nella nuova edificazione. I nuovi volumi così realizzati dovranno essere perfettamente integrati quanto a materiali, finizione delle murature, tecnologie costruttive, forma e tipo di infissi, con l'edificio preesistente.

I progetti edilizi devono comunque rispettare le seguenti modalità:

- 1) La massima utilizzazione delle esistenti strutture portanti interne ed esterne, ove tali strutture debbano essere integrate per ripristinare apparecchiature murarie deteriorate o, nei casi estremi e ove consentito, per ricostruire parzialmente le strutture medesime. Le opere, quanto ai materiali, alle tecniche costruttive usate e, ove sia il caso, all'organizzazione dei volumi, devono armonizzarsi con l'ambiente nel quale sono situate.
- 2) Le coperture devono essere ricostruite in lastre di pietra naturale o, secondo le caratteristiche tipologiche di zona.

- 3) Le volte devono essere mantenute, ed i solai in legno di pregevole fattura, ove necessitino di interventi, devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti.
- 4) Finestre, balconi, luci, ingressi, scale esterne, e comunque ogni elemento progettuale esterno, non possono di norma subire alterazioni contrastanti rispetto alla situazione originaria; le modifiche sono ammesse, nel rispetto delle caratteristiche tipiche dell'edificio, allorquando siano necessarie per la funzionale utilizzazione dello stabile, in rapporto alle concrete esigenze connesse alla destinazione d'uso e per garantire le condizioni di igiene e di abitabilità. E' comunque prescritto il mantenimento della pietra a vista ove preesistente, degli intonaci di finitura rustici, di malta di calce, di ante in legno, di ringhiere in legno o in ferro conformi al preesistente, di balconi in pietra o in legno su mensole del medesimo materiale.
- 5) Ove negli edifici oggetto dell'intervento sussistano anche soltanto tracce degli elementi di finitura esterna di pregio o di interesse architettonico e/o documentario (intonaci, porte, finestre, balconi, camini, ecc.), tali elementi debbono essere ripristinati secondo i modelli desumibili da tali tracce. Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti debbono armonizzarsi con quelli degli edifici della zona.

Art. 19b - Nuclei rurali frazionali costituenti un patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-ambientale Zone di recupero (Cels, Deveys, S. Colombano - ai2,3,4,5)

Il Piano prevede la difesa attiva, la conservazione, il recupero e l'utilizzazione sociale del patrimonio edilizio esistente, nonché la qualificazione dell'ambiente rurale nel suo complesso.

Il Piano identifica nelle aree **ai2...5** le zone di recupero, di cui all'Art. 27, Legge 457 del 5/8/78.

All'interno delle zone di recupero, gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti nei limiti e con le modalità di cui all'art. 27 comma 5 della L. 457/78.

Il P.R.G.C. si attua:

- per mezzo dei Piani di Recupero di immobili, complessi edilizi, isolati od aree, di cui al III comma dell'Art. 27 della suddetta Legge, o da formarsi ai sensi dell'Art. 28, Legge n. 457/78;
- per mezzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi, ai sensi della Legge n. 56/77.

Gli interventi di recupero dei fabbricati, anche con P.d.R. o P.E.C., dovranno comunque osservare le prescrizioni contenute nella tav. P4 e nel successivo ultimo comma.

In assenza di Piani di recupero o di strumenti urbanistici esecutivi:

- a) E' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto;

b) Le aree libere debbono restare inedificate, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici. Sono consentiti interventi sui fabbricati esistenti, nel rispetto delle preesistenze planimetriche, volumetriche, tipologiche e strutturali, nei limiti dei commi seguenti.

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi sempre che disciplinati da S.U.E. di iniziativa pubblica, formati ed approvati secondo le procedure di cui all'art. 40 commi 1,2 e 3 della L.R. 56/77.

Allo scopo di incentivare il processo di rivitalizzazione dei nuclei rurali, è possibile operare aumenti di volumetria in ampiezza ed in altezza, nei limiti di cui alla Tavola degli interventi P4b del vigente P.R.G.C. e di quanto contenuto al Titolo V delle presenti Norme, esclusivamente quando si verifichi la condizione per cui l'ampliamento o la sopraelevazione si rendano necessari per dotare e/o integrare l'edificio di servizi igienico-sanitari e tecnologici (qualora questi non possano essere recuperati all'interno del fabbricato), per miglioramento funzionale dell'unità abitativa o, in sede di trasformazione d'uso, per adeguare l'altezza dei vari piani alle norme del D.M. 5/7/1975 e s.m.i. e fatto salvo il rispetto del numero dei piani in atto.

I progetti edilizi devono comunque rispettare le seguenti modalità:

- 1) La massima utilizzazione delle esistenti strutture portanti interne ed esterne, ove tali strutture debbano essere integrate per l'effettuazione degli ampliamenti previsti nel presente articolo, per ripristinare apparecchiature murarie deteriorate o, nei casi estremi, per ricostruire parzialmente le strutture medesime. Le opere, quanto ai materiali usati, alle tecniche costruttive impiegate e, ove sia il caso, all'organizzazione dei volumi, devono armonizzarsi con l'ambiente nel quale sono situate.
- 2) Le coperture devono essere ricostruite in lastre di pietra naturale, secondo le caratteristiche tipologiche di zona.
- 3) Le finestre, balconi, luci, ingressi, scale esterne, e comunque ogni elemento progettuale esterno, non possono, di norma, subire alterazioni contrastanti rispetto alla situazione originaria; le modifiche sono ammesse, nel rispetto delle caratteristiche tipiche dell'edificio, allorché siano necessarie per la funzionale utilizzazione dello stabile, in rapporto alle concrete esigenze connesse alla destinazione d'uso e per garantire le condizioni di igiene e di abitabilità. E' comunque prescritto il mantenimento della pietra a vista ove preesistente, oppure la finitura con intonaco rustico in malta di calce.
- 4) Ove negli edifici oggetto dell'intervento sussistano anche soltanto tracce degli elementi di finitura esterna di pregio o di interesse architettonico e/o documentario (intonaci, porte, finestre, balconi, camini, ecc.), tali elementi debbono essere ripristinati secondo i modelli desumibili da

tali tracce. Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti debbono armonizzarsi con quelli degli edifici della zona. geotecniche-geomeccaniche.

Art. 19c - Area di conservazione e recupero dei fabbricati esistenti in quota (ar10)

Il Piano prescrive la conservazione delle aree, dei fabbricati e delle strutture preesistenti aventi finalità turistico-sociali e/o pubbliche

Art. 19d - Area e complesso edilizio di interesse storico e paesaggistico-ambientale da salvaguardare (Forte As)

Il Piano prescrive, nell'area in questione individuata con la sigla As, la tutela e/o la salvaguardia delle strutture edilizie e dello stato naturale dei luoghi, con interventi atti a rivitalizzare la funzione culturale in atto. Nella suddetta area è vietata la nuova edificazione. I tipi di intervento, le modalità d'attuazione e le destinazioni d'uso previste dal Piano per la predetta area sono individuabili nelle prescrizioni contenute nel Titolo V delle presenti Norme.

Gli interventi previsti al Titolo V devono essere condotti con i metodi e le cautele del restauro scientifico, e devono tendere al ripristino degli elementi originari con l'assoluto rispetto dei valori morfologici del complesso edilizio, nelle sue componenti planovolumetriche, tipologiche, formali e strutturali; è fatto obbligo di eliminare le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Art. 20 - Aree insediative residenziali

Le aree insediative residenziali sono state determinate sulla base delle necessità per:

- l'annullamento del fabbisogno abitativo pregresso;
- il soddisfacimento del fabbisogno abitativo aggiunto.

Le norme specifiche ad esse relative sono contenute nei successivi Artt. 20a, b, c, d, e f.

Art. 20a - Area insediativa marginale al Capoluogo, da mantenere allo stato di fatto (ai6)

Il Piano prevede che la predetta area sia sottoposta a ristrutturazione e riqualificazione edilizia e infrastrutturale, senza incrementi o riduzioni di volumetria, eccetto quanto previsto al Titolo V delle presenti Norme.

Art. 20b - Area insediativa residenziale di completamento a ponente del Capoluogo (ac1)

Il Piano prevede riordino e completamento edilizio con interventi di recupero dei fabbricati esistenti e di nuovo impianto edificatorio nei lotti ancora ineditati.

I tipi di intervento, le modalità di attuazione, le classi di destinazione d'uso per gli edifici esistenti e per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica sono specificati al Titolo V delle presenti Norme.

Art. 20c - Area insediativa residenziale di completamento e impianto edificatorio (Cels - ac2)

Il Piano si attua per mezzo di Piani Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, salvo quanto prescritto al Titolo V delle presenti Norme, che consente il permesso di costruire (o DIA) singolo.

I tipi di intervento, le classi di destinazione d'uso e le norme edilizie sono specificati al Titolo V delle presenti Norme.

Art. 20d - Area insediativa agricolo-residenziale di completamento (Cels - ac3)

Il Piano prevede interventi con permesso di costruire (o DIA) volti al mantenimento e/o al recupero dei fabbricati esistenti e alla formazione di nuovi fabbricati, per il soddisfacimento dei bisogni turistico-abitativi dei nuclei frazionari del Cels.(Rif, Morliere, Ruinas)

Le prescrizioni relative ai tipi di intervento, alle modalità di attuazione e alle destinazioni d'uso sono contenute nel Titolo V delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 20e - Area insediativa agricolo-residenziale di completamento (Cels - ac4)

Il Piano prevede interventi con permesso di costruire (o DIA) volti al mantenimento e/o al recupero dei fabbricati esistenti e alla formazione di nuovi fabbricati, per il soddisfacimento dei bisogni turistico-abitativi dei nuclei frazionari del Cels. (Rif, Morliere, Ruinas)

Le prescrizioni relative ai tipi di intervento, alle modalità di attuazione e alle destinazioni d'uso sono contenute nel Titolo V delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 20 f - Nuclei frazionali rurali (agricolo-abitativi) ar1...ar14

Il Piano si attua con permesso di costruire (o DIA) mediante interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, senza alterazioni di volumetria e con possibilità di trasformazione d'uso, secondo quanto contenuto nel Titolo V delle presenti Norme Tecniche di Attuazione..

Art. 20g - Area insediativa in quota di conservazione dei fabbricati esistenti (ar9)

Il Piano si attua con permesso di costruire (o DIA) mediante interventi volti alla conservazione dei fabbricati esistenti, con mantenimento delle destinazioni d'uso in atto (colonie estive), o trasformazioni d'uso a fini turistico-sociali e/o pubblici.

I tipi di intervento, le modalità d'attuazione e le norme edilizie sono prescritti nel Titolo V delle presenti N.T.A.

Art. 21 - Aree agricole

Il Piano determina la disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo nelle aree agricole ed individua:

- a) Il territorio produttivo ai fini agricoli ripartito per classi di colture, le cui norme specifiche sono contenute nel successivo Art. 21a;
- b) Le aree agricole produttive di interesse ambientale inedificabili (Art. 21b e 21b₁);
- c) Le aree agricole a vocazione recettiva e sciabile;
- d) Le aree agricole a vocazione recettiva e sciabile;
- e) Il territorio improduttivo **Art 21e**;
- f) I fabbricati ed i nuclei in atto nelle aree agricole, prescrivendone, nei successivi Artt. 21f, g, h, i, l, m, interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso.

Art. 21a - Aree agricole produttive (aap)

Sono destinate all'esercizio di attività agricole dirette o connesse. In dette aree sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale ed alle attrezzature ed infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo.

Il Piano individua il territorio produttivo ai fini agricoli e lo ripartisce nelle seguenti classi riportate in cartografia nelle Tavv. P2a - P2b - P2c del vigente P.R.G.

- **aap₁** : aree a seminativo e prato permanente
- **aap₂** : aree a colture legnose specializzate
- **aap₃** : aree a bosco ed a coltivazione industriale del legno
- **aap₄** : aree a pascolo e prato-pascolo permanente.

Il rilascio del permesso di costruire (o DIA) per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente requisiti e diritto, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

I tipi di intervento, le modalità di attuazione, gli indici di densità fondiaria, le destinazioni d'uso e le norme edilizie sono stabilite al Titolo V delle presenti N.T.A.

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

Le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo e le inosservanze degli impegni assunti costituisce al fine dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 della L.R. 56/77, modifica della destinazione d'uso.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente incolti, e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate attrezzature e infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1.000 mc.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei due commi precedenti del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Art. 21b - Area agricola di interesse ambientale e colturale (Castagneti limitrofi al Forte - aas1)

Tale area è inedificabile in quanto da salvaguardare per il suo pregio ambientale e colturale (L.R. n. 56/77, Art. 13, III comma, punto a); il Piano prescrive il mantenimento e/o il potenziamento delle colture legnose specializzate in atto. Gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi sui fabbricati esistenti sono riportati nel Titolo V delle presenti Norme, in cui si prevede la destinazione a campeggio di parte dell'area suddetta.

Art. 21b₁ - Area agricola di rispetto ambientale in fregio al Forte (aas2)

Tale area agricola è sottoposta a speciale normativa per la tutela dell'ambiente naturale circostante il Forte e l'agglomerato edilizio del Capoluogo, oltre che per il rispetto del Cimitero, della Dora e della viabilità intercomunale (a monte).

Il Piano prevede primariamente il corretto uso agricolo di tale area per valorizzarne gli specifici elementi colturali e morfologici già in atto, al fine di consentirne la fruizione sociale attraverso la salvaguardia delle visuali relative al Forte ed al Capoluogo, per una loro idonea fruizione visiva e attraverso la creazione di percorsi attrezzati per la passeggiata e la sosta lungo le strade pedonali già esistenti, e di aree attrezzate per il gioco e lo sport per la fruizione diretta.

Il Piano prescrive il mantenimento delle destinazioni colturali in atto o la trasformazione d'uso con interventi atti a modificare, laddove necessario, lo stato naturale dei luoghi, con piantumazione per la difesa idrogeologica della sponda del fiume Dora, e l'impianto di colture a prato nei tratti di terreno denudato.

Nel Titolo V delle presenti Norme, sono individuati gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse sui fabbricati esistenti.

Art. 21c - Subarea per attività ricettive alberghiere compresa nella fascia di rispetto ambientale (aas2a)

Il Piano prevede il mantenimento dell'attività alberghiera in atto, con potenziamento dell'attuale capacità ricettiva; pertanto sono consentiti interventi di ampliamento del fabbricato esistente limitatamente alle strette esigenze funzionali e/o per riordino dell'esistente e purché vengano realizzate aree per il parcheggio funzionali all'insediamento.

Art. 21d - Subarea per attività ricettive e ludiche (asc1)

Il Piano prevede il mantenimento dell'attività ricettiva, con possibilità di ampliamento della struttura esistente al momento dell'adozione del P.R.G., mediante interventi volti all'adeguamento igienico-sanitario, al potenziamento della ricettività ed all'installazione di strutture

sportive.

Art. 21e - Area agricola destinata a territorio sciabile (aas3a-b)

Nell'area indicata nelle Tavole P2a-P2b-P2c del vigente P.R.G.C. con il simbolo **aas3a-b**, in quanto usufruibile per le attrezzature sciistiche primarie (impianti di risalita e piste) o complementari, è fatto divieto di erigere qualsiasi costruzione che possa in qualche modo ostacolare il libero movimento dello sciatore su terreno innevato.

E' fatto pure divieto di modificare lo stato dei luoghi mediante scasso sul terreno, scavi, livellamenti, ecc.

Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.

Art. 21f - Aree agricole improduttive (aap5)

Sono aree inedificabili. In caso di motivata necessità è ammessa l'esecuzione di opere infrastrutturali direttamente attinenti al soddisfacimento di interessi generali.

Art. 21g - Edifici di nuova costruzione al servizio di aziende agricole

Gli edifici di nuova costruzione ad uso aziendale destinati ad attrezzature e infrastrutture quali silos, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo non possono avere superficie coperta superiore a 1/3 del lotto su cui insistono, devono distare dai confini di proprietà di una misura non inferiore alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di m. 5, e debbono distare dai fabbricati abitativi di una misura non inferiore alla propria altezza, con un minimo assoluto di m. 10.

Nelle zone agricole, le stalle di nuova costruzione dovranno avere una distanza minima di m. 20 dai fabbricati con destinazione d'uso non agricola di altro proprietario.

Art. 21h - Agglomerati rurali esistenti in aree agricole non aventi valore storico-artistico e/o documentario

Sono considerati agglomerati rurali gli insediamenti esistenti a carattere prevalentemente agricolo seppure con porzioni abitative, ricadenti nelle aree agricole.

In questi agglomerati il Piano intende tutelare la duplice esigenza di perseguire un'azione di recupero della situazione esistente rispetto alle prescrizioni di zona, e di tutela dei beni economici rappresentati dall'esistente patrimonio edilizio parzialmente in disuso.

E' pertanto consentito operare sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione con ampliamento per adeguamento igienico-sanitario, mutamento della destinazione d'uso a favore della residenza.

Ampliamenti degli edifici esistenti, per adeguamento igienico-sanitario, tecnologico e funzionale sono consentiti "una tantum" nei limiti del 20% della superficie utile con un minimo di 25 mq. comunque ammessi anche se eccedenti tale percentuale.

Interventi sull'esistente sono inoltre consentiti per il potenziamento dell'attività delle aziende agricole, su stalle, fienili, magazzini, locali per trasformazione e conservazione dei prodotti.

L'ampliamento della volumetria in elevazione è consentito, quando si tratti di adeguare l'altezza dell'ultimo piano esistente a quelle minime previste dal D.M. 5/7/75, a condizione che:

- L'altezza dell'ultimo piano da sopraelevare non superi la soglia minima stabilita dalle predette norme igieniche;
- Non si proceda ad aumento del numero dei piani esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G.

La sopraelevazione così risultante dovrà essere effettuata tenendo conto dei materiali e delle caratteristiche tradizionali preesistenti, così come prescritto nel precedente art. 19a, ultimo comma.

L'Amministrazione Comunale dovrà valutare gli interventi sotto il profilo della tutela ambientale, al fine di conservare all'edificio le originarie caratteristiche, consentendo comunque l'esecuzione delle opere necessarie per migliorare le condizioni di vita e di igiene delle persone e degli animali.

Art. 21i - Edifici rurali esistenti funzionali alle aziende agricole

Gli edifici rurali esistenti, al servizio di aziende agricole funzionali, possono essere sottoposti ad interventi di recupero tendenti al potenziamento e all'ammodernamento delle aziende e al loro riattamento funzionale.

Sono ammessi interventi:

- a) di ampliamento degli edifici esistenti così come previsto per i fabbricati esistenti negli agglomerati rurali di cui al precedente art. 21g.;
- b) di sostituzione di fabbricati le cui caratteristiche tipologiche e strutturali non consentono un riutilizzo razionale alle specifiche esigenze dell'azienda agricola con eccezione per i fabbricati di pregio storico e/o ambientale..

Negli interventi ammessi è comunque prescritto di rispettare le modalità costruttive di cui al precedente art. 19a, ultimo comma.

Art. 21l -Edifici rurali esistenti in fasce di rispetto

Per gli edifici rurali esistenti nelle fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e aumenti di volume non superiori al 20 % del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello delle infrastrutture da salvaguardare.

Comunque, gli interventi contemplati dal presente articolo, sono ammessi solo se consentiti dalle norme specifiche relative ai singoli fabbricati (art. 21, lettere g,h,l delle presenti norme).

Art. 21m- Edifici rurali abbandonati, ed edifici adibiti ad usi extra agricoli esistenti nelle aree agricole, non aventi valore storico-artistico e/o documentario

Gli edifici rurali abbandonati e gli edifici adibiti ad usi extra agricoli possono essere riattati, a condizione che si prestino a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di trasformazione d'uso per residenza con finalità agrituristiche ovvero turistica, alle seguenti condizioni:

- a) La trasformazione d'uso ai fini residenziali è consentita, sia per migliorare lo standard abitativo in atto attraverso il reperimento di servizi igienici, volumi tecnici, sia per il recupero e il riuso dell'esistente;
- b) L'ampliamento planivolumetrico del perimetro dei fabbricati è consentito quando:
 - non sia possibile reperire all'interno dei fabbricati i relativi spazi per servizi igienico-sanitari o per impianti tecnologici e l'ampliamento non ecceda i minimi per la creazione di un servizio igienico per nucleo familiare;
 - occorra adeguare l'altezza dell'ultimo piano esistente ai livelli minimi abitabili previsti dalla legge, senza comunque aumentare il numero dei piani in atto all'adozione del presente P.R.G.C.

L'ampliamento planivolumetrico è comunque consentito "una tantum" nei limiti del 20% della superficie utile esistente e comunque con un minimo di 25 mq. di superficie utile anche se eccedono tale percentuale

Oltre i limiti anzidetti, non sono consentiti interventi in difformità con le destinazioni previste nel Piano. L'Amministrazione Comunale dovrà valutare l'intervento anche sotto il profilo della tutela ambientale, al fine di conservare all'edificio le originarie caratteristiche.

Art. 21n – Alpeggi e rifugi alpini ricadenti nelle aree agricole

Gli edifici destinati ad alpeggio, all'atto dell'adozione del P.R.G.C., debbono mantenere la destinazione d'uso per la quale sono stati realizzati.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e di trasformazione d'uso di porzioni agricole solo ai fini di miglioramento delle condizioni abitative del proprietario o conduttore e della lavorazione dei prodotti.

Per gli alpeggi è inoltre consentito l'ampliamento delle strutture preesistenti per adeguamento igienico-sanitario e/o per la migliore formazione di alloggio per il conduttore o proprietario o per l'ampliamento delle attività agricole-zootecniche e nel limite massimo del 50%.

Relativamente ai rifugi alpini è consentito l'ampliamento fino al limite massimo del 50% della superficie utile preesistente per migliorarne o potenziarne la recettività.

In sede di ampliamento si dovranno rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive del preesistente.

Il rilascio del permesso di costruire per gli ampliamenti di cui ai precedenti commi è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile ad attività agricole-zootecniche e/o a rifugio alpino.

Art. 22 - Campeggi

L'installazione dell'unica area di campeggio situata in prossimità del Forte, a est del Capoluogo potrà essere autorizzata soltanto nel luogo stabilito dal presente Piano.

Il complesso di cui al comma *precedente* dovrà rispettare le prescrizioni per i campeggi di cui alla Legge Regionale del 54/79 ed essere conforme ai disposti della L.R. n. 56/77.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da studi di approfondimento sotto il profilo geologico con l'indicazione, in sede di progetto del P.E.C., delle opere necessarie a garantire la massima sicurezza degli impianti, con la verifica del deflusso delle acque e il controllo di eventuali tratti intubati.

Art. 23 - Aree ed impianti destinati ad usi produttivi

Il Piano individua un'area, in frazione Morliere, destinata ad attività artigianali (ART1), avente come scopo il recupero e la valorizzazione di antichi mestieri, come

elemento di attrazione sotto il profilo turistico. Detta area appartiene alla classe II indicata nella Carta di sintesi allegata alla Relazione geologica, per cui ogni intervento dovrà essere preceduto da un adeguato studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11/03/88 n. 127. Si dovrà porre particolare attenzione allo studio della stabilità dei terreni sciolti superficiali e del complesso terreno-manufatto, nonché della corretta regimentazione delle acque superficiali. La parte dell'area inserita in classe IIIa è soggetta alle prescrizioni di cui al punto 9.3.1 della Relazione Geologica.

Art. 24 - Aree a servizi pubblici

Il Piano individua le aree a servizi pubblici esistenti o in previsione. Le destinazioni di aree a servizi pubblici hanno carattere precettivo quanto alla loro individuazione e programmatico quanto all'entità delle opere da realizzare.

Per motivate ragioni e purchè non muti il complessivo equilibrio delle aree destinate a tale uso, i servizi pubblici previsti dal Piano possono essere collocati anche in aree aventi diversa individuazione con traslocazione di destinazione a seguito di variante al P.R.G.C.

Il rinvio dell'edificazione a strumento esecutivo ha effetti tassativi per ogni intervento, ma non per la realizzazione di pubblici servizi - primari e secondari - come pure non ha natura tassativa per gli interventi di pubblica utilità o di interesse pubblico, quando sia positivamente accertato il potere di deroga di cui al precedente Art. 12.

Art. 25 - Aree destinate alla viabilità

Le tavole di Piano illustrano l'assetto della viabilità ed individuano le aree destinate alla circolazione, e a slarghi e piazze.

Dette aree sono inedificabili e non potranno essere compromesse da nessun uso che ne impedisca l'utilizzazione per il fine cui sono preordinate. La destinazione delle strade segue le classificazioni di cui all'Art. 3, D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.

Sulle tavole di cui al I comma, sono precisate le larghezze delle sedi stradali, da ciglio a ciglio, e delle fasce di rispetto non edificabili.

L'apertura di eventuali nuove strade a servizio delle aree agricole potrà essere autorizzata previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la C.E.

L'apertura di nuove strade o la sistemazione di strade esistenti, sia pubbliche che private, che abbiano lo scopo di dare accesso all'area di pertinenza di singoli edifici o di gruppi di edifici, dovrà conseguire ad una progettazione esecutiva che tenga conto della funzione delle strade stesse,

del traffico previsto, della destinazione d'uso e del volume degli edifici serviti.

La larghezza delle carreggiate delle strade di nuova costruzione non potrà comunque essere inferiore ai seguenti minimi:

- m. 6,00 per le strade veicolari ricadenti nelle aree insediative;
- m. 4,00 per le strade a servizio delle aree agricole.

Nelle aree insediative di completamento o di nuovo impianto, la larghezza di eventuali strade di nuova formazione sarà disciplinata in sede di strumenti urbanistici esecutivi

Art. 26 - Aree per impianti e infrastrutture di interesse pubblico

Le esigenze connesse a tali impianti sono disciplinate dal Piano solo per quanto attiene le aree di pertinenza.

TITOLO IV DEFINIZIONI

Art. 27 - Definizioni degli interventi

A) INTERVENTI DI RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI

Si considerano interventi di recupero tutti gli interventi comportanti l'esecuzione di opere e/o il mutamento di destinazione d'uso in edifici esistenti.

Sono esistenti tutti gli edifici che sorgono nel territorio comunale, qualunque sia la data della loro costruzione, e i ruderi la cui sistemazione, anche a mezzo di opere volte a reintegrare le parti deteriorate o andate distrutte, sia ammessa dalla normativa vigente.

Qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori richiesti e autorizzati come restauri, risanamenti, ristrutturazioni, consolidamenti, si verificano crolli, cedimenti o abbattimenti di parti non comprese nell'istanza, dovrà essere presentata al Comune. integrazione a tale istanza.

L'Amministrazione valuterà la domanda alla luce della normativa prevista per la categoria in cui viene a rientrare la costruzione a seguito dei lavori ulteriormente necessari.

Così potrà, ad esempio e fatte salve le limitazioni edilizie di zona, rendere oneroso il permesso di costruire (o D.I.A.) in origine gratuito o imporre, sempre a titolo esemplificativo, le volumetrie, le distanze, le altezze più ridotte, nel caso in cui crolli e demolizioni facciano passare l'intervento dalla categoria di ristrutturazione, consolidamento, ecc. a quella di nuova costruzione.

- a) Manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; , purchè non comportino la realizzazione di nuovi

locali modificando le strutture o l'organismo edilizio.;

- b) Manutenzione straordinaria: interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione e la forma delle strutture stesse e quella delle scale.
- c) Restauro e risanamento conservativo: interventi volti 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 le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali inserimenti comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) Ristrutturazione edilizia: interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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. Le costruzioni realizzate in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione, oppure quando la precisazione della destinazione non costituiva requisito dell'autorizzazione, assorbono, al momento dell'adozione del Piano quella destinazione compatibile con le finalità e per il perseguimento delle quali venne eretta la costruzione. In caso di incertezza si procede secondo criteri di assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia dell'immobile.
- e) Ristrutturazione urbanistica o razionalizzazione dell'area: interventi volti 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 sede stradale

B) ALTRI TIPI DI INTERVENTO

- a) Interventi di nuova costruzione: sono da considerare nuove costruzioni gli interventi di edilizia pubblica e privata, le strutture tecnologiche artigianali ed industriali, le opere di

urbanizzazione ed ogni manufatto, in sottosuolo e soprassuolo, anche non comportante manomissione del suolo, involucri mobili insistenti sul terreno con carattere di stabilità, anche se privi di collegamento ed ormeggio fisso con lo stesso, costruzioni leggere, anche prefabbricate.

Sono considerate costruzioni soggette a permesso di costruire (o D.I.A.) anche le roulotte o i mezzi mobili, che siano collocati su area pubblica o privata, non in sosta o in ricovero, ma allo scopo di ospitare nel tempo, pur se saltuariamente, persone oppure allo scopo di servire da deposito.

Sono altresì da considerare nuove costruzioni le sopraelevazioni, cioè gli interventi volti alla creazione di uno o più piani nuovi su un edificio preesistente.

b) Ricostruzione

Per ricostruzione si intendono le opere di generico rifacimento totale o parziale di un edificio demolito o distrutto.

Per ricostruzione sostitutiva si intendono le opere di rifacimento di un edificio con caratteristiche formali e volumetriche corrispondenti a quelle dell'edificio preesistente.

c) Demolizione

Per demolizione si intende l'abbattimento totale o parziale di una costruzione.

d) Sostituzione edilizia

Comprende gli interventi che consentono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia, accompagnata da contestuale riedificazione: La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può avvenire, salvo diversa indicazione, entro i limiti della SUL edificata preesistente, nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici e del Regolamento Edilizio e di Igiene; inoltre deve avvenire all'interno della medesima area di pertinenza urbanistica dell'edificio demolito e non deve determinare in ogni caso un intervento di lottizzazione. All'interno dell'area di pertinenza urbanistica sono anche possibili interventi di accorpamento di due o più edifici , nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla presente norma.

E' sempre consentito un aumento "una tantum" di SUL pari a 25 mq.

Il P.R.G.C. comprende, all'interno di questo tipo di intervento, anche gli edifici di recente edificazione che non presentano particolari caratteristiche architettoniche, per i quali è consentita la demolizione e la nuova costruzione. All'interno degli interventi di sostituzione edilizia è altresì possibile un cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto, purchè compresa nella rispettiva area o zona urbanistica e compatibile con la preesistente

tipologia edilizia e con il tessuto urbanistico circostante; in tal caso resta a carico

Art. 28 - Definizioni urbanistiche

Per “**superficie territoriale**” si intende l’estensione della zona, costituita dalla somma delle superfici fondiarie, quelle destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, e le superfici destinate alle sedi viarie, anche pedonali, esistenti o di P.R.G.C.

B) Per “**densità edilizia**” si intende il rapporto di volumetria massima costruibile sul lotto impegnato dal rilascio del permesso.

C) Per “**densità territoriale**” si intende il numero di persone teoricamente insediabili in una zona, in rapporto alla sua superficie.

D) Per “**superficie fondiaria**” si intende l’area o il complesso delle aree occupate dagli edifici e dagli spazi di pertinenza, e cioè:

- le strade carrabili o pedonali, non vincolate dalle prescrizioni di P.R.G. o di Piano Esecutivo, non gravate da servitù di pubblico transito, ma destinate al servizio esclusivo dell’edificio realizzando;
- gli spazi destinati alla formazione di parcheggi, ai sensi dell’Art. 18 della Legge 6/8/1967 n. 765;
- gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile;
- gli spazi destinati alla formazione di distacchi regolamentari degli edifici tra di loro, ovvero dai confini e dai cigli delle sedi stradali.

E) Per “**densità insediativa territoriale**” si intende il numero di persone teoricamente insediabili in una zona, in rapporto alla sua superficie.

F) Per “**unità fabbricativa**” si intende un fabbricato o porzione di fabbricato, compreso dall’interrato alla copertura, che abbia almeno due lati liberi.

Art. 29 - Limitazioni all’edificazione

A) Volumi

Il volume da conteggiare è tutto quello emergente dal suolo a sistemazione avvenuta.

Vanno compresi nel computo della volumetria:

- i locali sottotetto agibili o comunque utilizzabili; il volume si ricava moltiplicando la superficie compresa entro il profilo delle pareti d’ambito dell’edificio per l’altezza
- media del locale valutata all’intradosso del tetto;

- i locali interrati, quando costituiscano un'entità autonoma, fisica e funzionale, nel senso che si prestino ad utilizzazioni diversa da quella propria di un volume tecnico, ad eccezione di quelli al servizio di edifici pubblici o di pubblico interesse;
- i bow-windows o corpi a sbalzo.

Non sono computabili ai fini della determinazione del volume:

- gli edifici pubblici
- gli spazi destinati a porticato o a vani aperti
- le logge rientranti
- gli spazi costituenti volumi tecnici, e quelli superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non agibili o comunque non utilizzabili.

Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianti idrico, termico, di ventilazione, cantina e magazzino) non usufruibili in nessun altro modo se non per le funzioni tecniche cui sono adibiti, e gli spazi interrati adibiti ad autorimessa, a servizio della costruzione (cantine, depositi, ripostigli, magazzini) sempre che questi non si prestino ad altra destinazione.

La sistemazione del terreno, quando comporti modifiche al piano di campagna, deve essere prevista in progetto. Per piano di campagna si intende quello preesistente allo sbancamento.

Nel territorio comunale i bassi fabbricati, ove siano ammessi, non sono computabili quando:

- l'estradosso non ecceda l'altezza di m. 2,00;
- non si prestino ad altra utilizzazione diversa da quella propria di servizio tecnico a favore dell'edificio principale;
- l'edificio principale non sia dotato di quel servizio tecnico cui è adibito il basso fabbricato.

Ove consentito nel Titolo V delle presenti Norme, e nei limiti da esse presentate, sono ammesse tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione, quando queste siano aperte almeno su tre lati, e non abbiano superficie coperta maggiore di mq. 30,00. Tettoie con tali caratteristiche non verranno calcolate a fini volumetrici o di computo delle distanze.

Il limite dimensionale fissato per i bassi fabbricati e le tettoie, ove consentiti, si intende unico e va applicato "una tantum" per la realizzazione del basso fabbricato e/o della tettoia.

B) Piani

Costituiscono i piani quelli emergenti in tutto o in parte dal terreno a sistemazione avvenuta, salvo il piano seminterrato emergente su tutto o parte del perimetro del fabbricato per un'altezza massima non superiore a m.1,50, calcolata all'estradosso della soletta di copertura. Tale piano

seminterrato può presentare un accesso carrabile di altezza pari a quella del piano stesso e di lunghezza non superiore a m. 4,00.

Anche se interrati rispetto all'avvenuta sistemazione del terreno, costituiscono piani quei locali da considerare emergenti oltre m. 2,00 rispetto al preesistente piano di campagna. Costituisce piano il sottotetto che non abbia le caratteristiche per cui è escluso dal computo del volume.

Il numero dei piani si calcola con riferimento al prospetto a valle. Nei fabbricati a gradoni il numero massimo dei piani si calcola sul tratto di fronte che presenta la maggiore altezza.

I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato e ove non costituiscano pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze.

I muri di contenimento delle terre non possono presentare un'altezza superiore a m. 2,50 rispetto al terreno naturale, e debbono essere eseguiti possibilmente in pietra naturale.

C) Altezze

L'altezza si misura lungo la verticale congiungente il piano del terreno, a sistemazione avvenuta, ed il limite superiore del prospetto. Tale limite, nel caso di copertura a padiglione, corrisponde alla linea orizzontale di imposta della copertura, mentre, nel caso di copertura a capanna, è costituito dalla linea di intersezione del piano delle falde del tetto con il piano della parete di prospetto.

L'altezza massima consentita nelle tabelle si calcola con riferimento al punto di maggiore altezza del prospetto più alto. Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici, l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.

D) Superficie coperta

Si intende per superficie coperta degli edifici la proiezione orizzontale sul lotto dell'edificio principale e dei bassi fabbricati, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo.

Sono esclusi dal computo i balconi, i cornicioni, le gronde con aggetti non superiori a m. 1,20 e le pensiline di accesso con superficie inferiore a mq. 10.

E) Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura viene riferito alla superficie fondiaria dell'area asservita in progetto.

F) Distanze

Le distanze indicate al Titolo V delle presenti Norme debbono essere rispettate anche in caso di sopraelevazione.

Fanno eccezione, con il limite di rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile, le sopraelevazioni rese necessarie per adeguare l'altezza interna dei piani abitabili, in modo da

garantire che i relativi locali raggiungano i livelli minimi di altezza previsti dal D.M. 5/7/75.

All'interno di una stessa proprietà non vi è vincolo di distanza tra fabbricati esistenti o in progetto, e bassi fabbricati ad uso di garage, magazzino o deposito.

Le distanze si misurano a partire dagli aggetti, rimanendo esclusi unicamente sporgenze o sporti costituenti semplici motivi architettonici ed ornamenti, o balconi di sporgenza non superiore a m. 1,20.

Le distanze tra edifici vanno rispettate nel caso che questi, anche in minima parte, si fronteggino, e con la sola eccezione dei bassi fabbricati non ad uso di abitazione, con copertura di altezza non superiore a m. 2,00 dal terreno sistemato circostante, e delle tettoie aventi le caratteristiche di cui al precedente punto A).

Le distanze vanno rispettate anche con riferimento ai locali interrati nei confronti di strade e spazi pubblici.

E' ammessa aderenza tra fabbricati sempre che i muri interessati siano perfettamente in linea, non presentino soluzioni di continuità, e venga stipulato un atto di vincolo fra le parti nei modi e termini di legge.

Deve comunque essere mantenuta un'adeguata normale libera a tutela della visuale fra pareti finestrate e pareti antistanti. Gli ampliamenti per adeguamenti igienico sanitari, tecnologici e funzionali, se ammessi, dovranno essere realizzati, ove ciò è possibile, senza ridurre l'attuale distanza dai confini di proprietà e/o fra pareti, di cui anche una sola sia finestrata, quando le stesse siano inferiori, rispettivamente, a m. 5.00 e/o a m. 10.00. Negli altri casi si dovranno osservare, ove ciò sia possibile, tali distanze minime.

TITOLO V

PRESCRIZIONI E NORME EDILIZIE

ZONA ai1

(Zona territoriale omogenea di tipo A)

1. Localizzazione: Capoluogo
2. Caratteristiche: Tessuto urbano avente carattere storico-architettonico e/o ambientale e aree esterne di interesse paesaggistico ad esso pertinenti.
3. Finalità: Difesa attiva e recupero all'uso sociale, abitativo e terziario del

patrimonio edilizio storico-artistico e infrastrutturale esistente, e delle risorse naturali, con riqualificazione delle porzioni compromesse.

4. Capacità teorica insediativa - abitanti n. 795

5. La perimetrazione di questo ambito è esplicitamente individuata nella tavola P4a del vigente P.R.G.C.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) P.d.R. e P.E.C. di iniziativa pubblica o privata

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO

* **Tipi di intervento:**

- Ristrutturazione urbanistica
- Recupero di fabbricato.

N.B. Entrambi gli interventi devono avvenire nell'assoluto rispetto della trama viaria ed edilizia, della volumetria complessiva preesistente, e delle caratteristiche del tessuto edilizio individuate dal Piano.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe III B3, gli interventi saranno ammessi solo in seguito alla realizzazione di opere di riassetto. Fino all'avvenuto collaudo delle opere di riassetto e della relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzare il rischio ai fini della fruibilità urbanistica, gli interventi sopra previsti saranno ammessi solo nella misura in cui non aumentino il carico urbanistico. Nella parte del concentrico posto a monte della via Roma, e ricadente nella classe II, per qualsiasi intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/03/88. In caso di nuovi interventi, occorre una relazione geologica di fattibilità in cui si tenga conto dei fattori geotecnici, geomorfologici e idraulici.

* **Area di intervento:**

- Intera zona, o comparti, come indicati nella Tav. 1 della Variante
- Subcomparti, da individuare, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, e consistenti in porzione di tessuto urbano omogenea, con accessi propri su strada pubblica e comprendente le aree libere di pertinenza dei fabbricati.

* **Destinazione d'uso:**

- Residenziale
- Ricettiva
- Commerciale - Sono consentite esclusivamente attività commerciali al dettaglio, con esclusione di quelle che richiedono grandi aree, volumi e spazi per lo stoccaggio, l'immagazzinamento o la conservazione delle merci
- Artigianale - Le attività artigianali devono essere per lo più di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive o moleste; è inoltre fatto divieto di localizzare attività che richiedano per la lavorazione e lo stoccaggio locali o spazi con una superficie utile superiore a 350 mq.

- Terziaria
- Agricola
- Ad uso sociale e pubblico e di pubblica utilità.

* **Tipologia edilizia:**

- Preesistente originaria o da definire in sede di P.d.R. In assenza di P.d.R. vanno rispettate le prescrizioni contenute al Titolo VI delle presente Norme e comunque tutti gli interventi devono essere sottoposti a nulla osta da parte degli organi sovracomunali competenti
- Per le ricostruzioni sostitutive, che potranno avvenire solo in caso di comprovate cause di tipo statico e di sicurezza o nel caso in cui tale intervento sia necessario per il ripristino di condizioni storicamente preesistenti, la tipologia deve essere riferita alla preesistente edilizia di interesse architettonico-ambientale, ed essere in rapporto con le caratteristiche morfologiche dell'area indicate al Titolo VI.

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab/ha (come da Tabella di Capacità insediativa)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq (preesistente o da definire in sede di S.U.E)
* <u>Piani max f.t.</u>	n. (preesistente o da definire in sede di S.U.E)
* <u>Altezza max edifici</u>	m. (preesistente o da definire in sede di S.U.E)
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (preesistente o da definire in sede di S.U.E)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (preesistente o da definire in sede di S.U.E)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (preesistente o da definire in sede di S.U.E)
* <u>Spazi a verde privato</u>	1mq/100 mc (preesistente o da definire in sede di S.U.E)
* <u>Spazi a parcheggio</u>	1 mq/10 mc

B) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività di tipo singolo
consentito solo per interventi su fabbricati da non sottoporre obbligatoriamente a P.d.R., e
pertanto non individuati nella Delibera di cui all'art. 27 della L. 457/78

B.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI
--

* **Tipi di intervento**

(vedi interventi ammessi nei limiti delle prescrizioni contenute nella Tav. P4a)

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Trasformazione d'uso
- Demolizione senza ricostruzione
- Ripristino di parti degradate.

La Denuncia di Inizio di Attività, per interventi su fabbricati soggetti ai vincoli previsti dalla L. 1/6/39 n. 1089 e 29/6/38 n. 1497, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dagli organi competenti

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe **III B3**, gli interventi saranno ammessi solo in seguito alla realizzazione di opere di riassetto. Fino all'avvenuto collaudo delle opere di riassetto e della relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzare il rischio ai fini della fruibilità

urbanistica, gli interventi sopra previsti saranno ammessi solo nella misura in cui non aumentino il carico urbanistico. Nella parte del concentrico posto a monte della via Roma, e ricadente nella **classe II**, per qualsiasi intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/03/88. In caso di nuovi interventi occorre una relazione geologica di fattibilità in cui si tanga conto dei fattori geotecnica, geomorfologici e idraulici.

* **Area di intervento:**

- Unità fabbricativa

* **Destinazione d'uso**

- Residenziale

- Recettiva

- Commerciale - Sono consentite esclusivamente attività commerciali al dettaglio, con esclusione di quelle che richiedono grandi aree, volumi e spazi per lo stoccaggio, l'immagazzinamento o la conservazione delle merci

- Artigianale - Le attività artigianali devono essere per lo più di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive o moleste; è inoltre fatto divieto di localizzare attività che richiedano per la lavorazione e lo stoccaggio locali o spazi con una superficie utile superiore a 350 mq.

- Terziaria

- Agricola

- Ad uso sociale e pubblico e di pubblica utilità.

* **Tipologia edilizia**

- Preesistente originaria o conforme alla tipologia di zona indicata al Titolo VI.

- Mantenimento assoluto della sagoma strutturale e dei materiali di facciata caratterizzanti il valore storico-ambientale.

* **Densità insediativa territoriale**

ab/ha

(preesistente o da definire in sede di P.E.C.)

* **Densità edilizia fondiaria**

mc/mq (preesistente o da definire in sede di P.E.C)

* **Piani max f.t.**

n. (preesistente o da definire in sede di P.E.C)

* **Altezza max edifici**

m. (preesistente o da definire in sede di P.E.C)

* **Rapporto max di copertura**

mq/mq (preesistente o da definire in sede di P.E.C)

* **Distanza minima dai confini**

m. (preesistente o da definire in sede di P.E.C, salvo ricorso al Codice Civile)

* **Distanza minima dai fabbricati**

m. (preesistente o da definire in sede di P.E.C salvo ricorso al Codice Civile)

* **Spazi a verde privato**

1mq/100 mc (preesistente o da definire in sede di P.E.C)

* **Spazi a parcheggio**

1mq/10 mc

In conformità a quanto previsto nella L.R. n. 21 del 6 agosto 1998, e anche in assenza di P.d.R., è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, con possibilità di sopraelevazione delle falde del tetto parallelamente a se stesse, e non superiore a **cm. 80**.

B.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO: RUDERI

* **Tipi di intervento:**

- Ripristino delle volumetrie preesistenti.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe **III B3**, gli interventi saranno ammessi solo in seguito alla realizzazione di opere di riassetto. Fino all'avvenuto collaudo delle opere di riassetto e della relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzare il rischio ai fini della fruibilità urbanistica, gli interventi sopra previsti saranno ammessi solo nella misura in cui non aumentino il carico urbanistico. Nella parte del concentrico posto a monte della via Roma, e ricadente nella **classe II**, per qualsiasi intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/03/88. In caso di nuovi interventi occorre una relazione geologica di fattibilità in cui si tenga conto dei fattori geotecnica, geomorfologici e idraulici.

• **Destinazione d'uso**

- Residenziale
- Recettiva
- Commerciale - Sono consentite esclusivamente attività commerciali al dettaglio, con esclusione di quelle che richiedono grandi aree, volumi e spazi per lo stoccaggio, l'immagazzinamento o la conservazione delle merci
- Artigianale - Le attività artigianali devono essere per lo più di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive o moleste; è inoltre fatto divieto di localizzare attività che richiedano per la lavorazione e lo stoccaggio locali o spazi con una superficie utile superiore a 350 mq.
- Terziaria
- Agricola
- Ad uso sociale e pubblico e di pubblica utilità.

* **Tipologia edilizia:**

Riferita alle tipologie in un ambito territoriale che contenga edifici risanabili.

- | | |
|--|--|
| * <u>Densità insediativa territoriale</u> | ab/ha (preesistente o da definire in sede di S.U.E) |
| * <u>Densità edilizia fondiaria</u> | mc/mq (preesistente o da definire in sede di S.U.E) |
| * <u>Piani max f.t.</u> | n. (preesistente o da definire in sede di S.U.E) |
| * <u>Altezza max edifici</u> | m. (preesistente o da definire in sede di S.U.E) |
| * <u>Rapporto max di copertura</u> | mq/mq (preesistente o da definire in sede di S.U.E) |
| * <u>Distanza minima dai confini</u> | m. (preesistente o da definire in sede di , salvo ricorso al Codice Civile) |
| * <u>Distanza minima dai fabbricati</u> | m. (preesistente o da definire in sede di S.U.E, salvo ricorso al Codice Civile) |
| * <u>Spazi a verde privato</u> | mq/100 mc (preesistente o da definire in sede di S.U.E) |
| * <u>Spazi a parcheggio</u> | 1mq/10 mc |

B.3 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE

* **Tipi di intervento:**

-Trasformazione d'uso nei limiti delle prescrizioni contenute nella Tav. P4a del vigente P.R.G.C.

- Formazione di bassi fabbricati a servizio all'edificio principale (tettoie o autorimesse)

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe **III B3**, gli interventi saranno ammessi solo in seguito alla realizzazione di opere di riassetto. Fino all'avvenuto collaudo delle opere di riassetto e della relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzare il rischio ai fini della fruibilità

urbanistica, gli interventi sopra previsti saranno ammessi solo nella misura in cui non aumentino il carico urbanistico. Nella parte del concentrico posto a monte della via Roma, e ricadente nella **classe II**, per qualsiasi intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/03/88. In caso di nuovi interventi occorre una relazione geologica di fattibilità in cui si tenga conto dei fattori geotecnica, geomorfologici ed idraulici.

* **Area di intervento:**

Per i soli bassi fabbricati, si intende l'area di pertinenza del fabbricato principale

* **Destinazione d'uso:**

Funzionale alle attività presenti nel nucleo.

* **Tipologia edilizia:**

Per i bassi fabbricati, conforme alle tipologie di zona; non sono ammesse coperture piane

* **Altezza max bassi fabbricati** riferita all' intradosso della soletta di copertura e misurata dal piano della viabilità di accesso: m. 2,20

* **Rapporto max di copertura nei bassi fabbricati fuori terra:**

mq/mq 1/3 (con un massimo di mq. 30)

* **Distanza minima dai confini di proprietà** quella prevista dal Codice Civile.

Potranno comunque essere costruiti a confine, previo assenso del proprietario confinante

E' ammessa la costruzione di autorimesse interrato su terreni in pendenza, con riporto di terra sull'estradosso della soletta di copertura, al fine di mantenere costante la linea di declivio del terreno originario, senza limiti di superficie coperta e con possibilità di costruzione sul confine di proprietà. L'altezza media all'intradosso della soletta di copertura misurata dal piano della viabilità di accesso non dovrà superare i **m. 2,50**; i serramenti di chiusura delle autorimesse dovranno essere in legno o in struttura metallica, con rivestimento esterno in legno.

ZONE ai2 - ai3 - ai4 - ai5 (Zona territoriale omogenea di tipo A)

1. Localizzazione: Versante orografico sinistro della Dora Riparia (Cels – S. Colombano, Deveys)
2. Caratteristiche: Nuclei rurali frazionali, costituenti un patrimonio edilizio di interesse storico-ambientale-architettonico.
3. Finalità: Difesa attiva, conservazione, recupero e utilizzazione sociale del patrimonio edilizio esistente, con riqualificazione dell'ambiente rurale nel suo complesso
4. Capacità teorica insediativa: Abitanti n. 919

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) P.d.R o P.E.C. di iniziativa pubblica o privata

*** Tipi di intervento:**

- Ristrutturazione urbanistica, nell'assoluto rispetto della trama viaria ed edilizia, della volumetria complessiva preesistente, con mantenimento del tessuto sociale in atto e dei valori storico-ambientali.
- Recupero dei fabbricati, nell'assoluto rispetto della trama viaria ed edilizia, della volumetria complessiva preesistente, con mantenimento del tessuto sociale in atto e dei valoristorico-ambientali

Le zone ricadono tutte nella **classe II**; per qualsiasi nuovo intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/03/88. In caso di nuovi interventi occorre una relazione geologica di fattibilità in cui si tenga conto dei fattori geotecnica, geomorfologici e idraulici. Nelle porzioni di territorio della zona **ai3a a Morliere**, comprese nella classe **IIIb3**, gli interventi sopra previsti potranno implicare solo un modesto incremento del carico antropico dovuto al recupero dei fabbricati esistenti per consentire una più razionale fruizione degli stessi e gli adeguamenti igienico-funzionali; tali interventi saranno ammessi solo in seguito alla realizzazione di opere di riassetto. Fino all'avvenuto collaudo delle opere di riassetto e della relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzare il rischio ai fini della fruibilità urbanistica, gli interventi sopra previsti saranno ammessi solo nella misura in cui non aumentino il carico urbanistico..

*** Area di intervento:**

- Intera area, o subcomparti come indicati nelle Tavv. 2,3,4, o fabbricati singoli

*** Destinazione d'uso:**

- Agricola
- Residenziale
- Recettiva
- Commerciale
- Artigianale di servizio
- Ad uso sociale e pubblico

*** Tipologia edilizia:**

- Preesistente (secondo le indicazioni del Titolo VI), o da definire in sede di P.d.R. dell'area indicate al Titolo VI.

- | | |
|--|---|
| * <u>Densità insediativa territoriale</u> | ab/ha (di zona) |
| * <u>Densità edilizia fondiaria</u> | mc/mq (preesistente o da definire in sede di P.d.R. o P.E.C.) |
| * <u>Piani max f.t.</u> | n. (preesistente o da definire in sede di P.d.R. o P.E.C.) |
| * <u>Altezza max edifici</u> | m. (preesistente o da definire in sede di P.d.R. o P.E.C.) |
| * <u>Rapporto max di copertura</u> | mq/mq, (preesistente o da definire in sede di P.d.R. o P.E.C.) |
| * <u>Distanza minima dai confini</u> | m. (preesistente o da definire in sede di P.d.R. o P.E.C.) |
| * <u>Distanza minima dai fabbricati</u> | m. (preesistente o da definire in sede di P.d.R. o P.E.C.) |
| * <u>Spazi a verde privato</u> | mq/100 mc (preesistente o da definire in sede di P.d.R. o P.E.C.) |
| * <u>Spazi a parcheggio</u> | 1mq/10 mc |

B) Permesso di costruire e denuncia di inizio di attività

B.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI

*Tipi di intervento

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Trasformazione d'uso, nell'ambito delle destinazioni prescritte in zona...
- Ampliamento planimetrico e in elevazione per adeguamento igienico-sanitario
- Demolizione e ricostruzione sostitutiva
- Demolizione senza ricostruzione

La Denuncia di inizio di attività, per interventi su fabbricati soggetti ai vincoli previsti dalla L. 1/6/39 n. 1089 e 29/6/38 n. 1497, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dagli organi competenti

Le zone ricadono tutte nella classe II; per qualsiasi nuovo intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/03/88. In caso di nuovi interventi occorre una relazione geologica di fattibilità in cui si tenga conto dei fattori geotecnica, geomorfologici e idraulici nelle porzioni di territorio della zona **ai3a a Morliere**, comprese nella classe **IIIb3**, gli interventi sopra previsti potranno implicare solo un modesto incremento del carico antropico dovuto al recupero dei fabbricati esistenti, per consentire una più razionale fruizione degli stessi e gli adeguamenti igienico-funzionali; tali interventi saranno ammessi solo in seguito alla realizzazione di opere di riassetto. Fino all'avvenuto collaudo delle opere di riassetto e della relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzare il rischio ai fini della fruibilità urbanistica, gli interventi sopra previsti saranno ammessi solo nella misura in cui non aumentino il carico urbanistico..

* Area di intervento:

- Unità fabbricativa

* Destinazione d'uso

- Agricola
- Residenziale
- Ricettiva
- Commerciale
- Artigianale di servizio
- Ad uso sociale e pubblico

* Tipologia edilizia

- Preesistente originaria o conforme alla tipologia di zona indicata al Titolo VI.
- Mantenimento assoluto della sagoma strutturale e dei materiali di facciata caratterizzanti il valore storico-ambientale.
- Per le ricostruzioni sostitutive, che potranno avvenire solo in caso di comprovate cause di tipo statico e di sicurezza o nel caso in cui tale intervento sia necessario per il ripristino di condizioni storicamente preesistenti, la tipologia deve essere riferita alla preesistente edilizia di interesse architettonico-ambientale, ed essere in rapporto con le caratteristiche morfologiche dell'area.

* Densità insediativa territoriale

ab/ha (di zona, definita per ogni singola area da Tabella di Capacità insediativa)

* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq (preesistente)
* <u>Piani max f.t.</u>	n. (preesistente)
* <u>Altezza max edifici</u>	m. (preesistente, salvo il caso di ampliamenti in elevazione, per miglioramento igienico- sanitario, per recupero di sottotetti o per adeguamento delle altezze a quanto previsto dal DM 5/07/75.
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (preesistente, salvo il caso di ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (preesistente, salvo ricorso al Codice Civile)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (preesistente, salvo ricorso al Codice Civile)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq/100 mc (preesistente)
* <u>Spazi a parcheggio</u>	mq/100 mc (preesistente)

B.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO: RUDERI

* **Tipi di intervento:**

- Ripristino delle volumetrie esistenti.

Le zone ricadono tutte nella classe II; per qualsiasi nuovo intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/03/88. In caso di nuovi interventi occorre una relazione geologica di fattibilità in cui si tenga conto dei fattori geotecnica, geomorfologici e idraulici. Nelle porzioni di territorio della zona **ai3a a Morliere**, comprese nella classe **IIIb3**, gli interventi sopra previsti potranno implicare solo un modesto incremento del carico antropico, dovuto al recupero dei fabbricati esistenti, per consentire una più razionale fruizione degli stessi e gli adeguamenti igienico-funzionali; tali interventi saranno ammessi solo in seguito alla realizzazione di opere di riassetto. Fino all'avvenuto collaudo delle opere di riassetto e della relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzare il rischio ai fini della fruibilità urbanistica, gli interventi sopra previsti saranno ammessi solo nella misura in cui non aumentino il carico urbanistico..

* **Destinazione d'uso**

- Agricola
- Residenziale
- Recettiva
- Commerciale
- Artigianale di servizio
- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia**

- Preesistente originaria o conforme alla tipologia di zona indicate nel Titolo VI.
- Mantenimento assoluto della sagoma strutturale e dei materiali di facciata caratterizzanti il valore storico-ambientale.
- Per le ricostruzioni sostitutive, la tipologia deve essere riferita alla preesistente edilizia di

interesse architettonico-ambientale, ed essere in rapporto con le caratteristiche morfologiche dell'area.

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab/ha (di zona, definita per ogni singola area da Tabella di Capacità insediativa)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq (preesistente)
* <u>Piani max f.t.</u>	n. (preesistente)
* <u>Altezza max edifici</u>	m. (preesistente, salvo il caso di ampliamento in elevazione, per miglioramento igienico-sanitario, per recupero di sottotetti o per adeguamento delle altezze a quanto previsto dal DM 5/07/75.
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (preesistente, salvo il caso di ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (preesistente, salvo ricorso al Codice Civile)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (preesistente, salvo ricorso al Codice Civile)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq /100 mc (preesistente)
* <u>Spazi a parcheggio</u>	mq/100 mc (preesistente)

B.3 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE

* **Tipi di intervento:**

- Trasformazione d'uso
- Costruzione di bassi fabbricati seminterrati, destinati ad autorimessa singola o collettiva o ad attrezzature funzionali alle esigenze agricole.

Le zone ricadono tutte nella classe II; per qualsiasi nuovo intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/03/88. . In caso di nuovi interventi occorre una relazione geologica di fattibilità, in cui si tenga conto dei fattori geotecnica, geomorfologici e idraulici. Nelle porzioni di territorio della zona **ai3a a Morliere**, comprese nella classe **IIIb3**, gli interventi sopra previsti potranno implicare solo un modesto incremento del carico antropico, dovuto al recupero dei fabbricati esistenti, per consentire una più razionale fruizione degli stessi e gli adeguamenti igienico-funzionali; tali interventi saranno ammessi solo in seguito alla realizzazione di opere di riassetto. Fino all'avvenuto collaudo delle opere di riassetto e della relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzare il rischio ai fini della fruibilità urbanistica, gli interventi sopra previsti saranno ammessi solo nella misura in cui non aumentino il carico urbanistico..

* **Destinazione d'uso**

- Agricola
- Funzionale alle attività presenti nel nucleo
- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia**

Nel rispetto dei valori ambientali dell'area. Per i bassi fabbricati si richiede l'uso di materiali tradizionali e di serramenti in legno.

- * **Altezza max bassi fabbricati** riferita all'estradosso della soletta di copertura e misurata dal piano della viabilità di accesso - m. 2,50

* **Rapporto max di copertura nei bassi fabbricati fuori terra:**

mq/mq 1/3 (con un massimo di mq. 30)

* **Distanza minima dai confini di proprietà**

quella prevista dal Codice Civile. Potranno comunque essere costruiti a confine, previo assenso del proprietario confinante

E' ammessa la costruzione di autorimesse interrato su terreni in pendenza, con riporto di terra sull'estradosso della soletta di copertura, al fine di mantenere costante la linea di declivio del terreno originario, senza limiti di superficie coperta e con possibilità di costruzione sul confine di proprietà. L'altezza media all'intradosso della soletta di copertura, misurata dal piano della viabilità di accesso, non dovrà superare i m. 2,50; i serramenti di chiusura delle autorimesse dovranno essere in legno o in struttura metallica, con rivestimento esterno in legno

ZONA ai6

(Zona territoriale omogenea di tipo A)

1. Localizzazione: Fascia a ponente del Capoluogo
2. Caratteristiche: Area insediativa marginale al Capoluogo, da mantenere allo stato di fatto.
3. Finalità: Ristrutturazione e riqualificazione edilizia e delle aree con mantenimento della capacità insediativa potenziale in atto.
4. Capacità teorica insediativa: abitanti n. 70

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) P.E.C. di iniziativa pubblica o privata

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO

* **Tipi di intervento:**

- Ristrutturazione urbanistica, con razionalizzazione dell'area e riorganizzazione infrastrutturale.
- Recupero fabbricati, nei limiti della capacità teorica insediativa

Nella porzione di territorio comprese nella classe II, per qualsiasi intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/3/88. In caso di nuovi interventi occorre una relazione geologica di fattibilità, in cui si tenga conto dei fattori geotecnica, geomorfologici e idraulici. Nelle porzioni di territorio comprese nella classe **IIIb3**, gli interventi sopra previsti potranno implicare solo un modesto incremento del carico antropico, dovuto al recupero dei fabbricati esistenti, per consentire una più razionale fruizione degli stessi e gli adeguamenti igienico-funzionali; tali interventi saranno ammessi solo in seguito alla realizzazione di opere di riassetto. Fino all'avvenuto collaudo delle opere di riassetto e della relativa emissione di apposita certificazione, attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzare il rischio ai fini della fruibilità urbanistica, gli interventi sopra previsti saranno ammessi solo nella misura in cui non aumentino il carico urbanistico..

Sugli edifici posti nella classe IIIa valgono le disposizioni del cap. 9.3.1° della Relazione Geologica ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP/96 e successiva N.T.E.

* **Area di intervento:**

- Intera area, o subarea, intendendo per subarea una porzione di tessuto urbano omogenea in ordine alle preesistenze volumetriche, strutturali e viarie, tale da consentire il raggiungimento delle finalità.

* **Destinazione d'uso:**

- Residenziale
- Recettiva
- Artigianale di servizio
- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia**

- In conformità alle preesistenze ambientali dell'area e del tessuto storico adiacente

- * **Densità insediativa territoriale** ab/ha (nei limiti della Tabella di Capacità insediativa)
- * **Densità edilizia fondiaria** mc/mq (da definire in sede di P.E.C.)
- * **Piani max f.t.** n. (da definire in sede di P.E.C.)
- * **Altezza max edifici** m. (da definire in sede di P.E.C.)
- * **Rapporto max di copertura** mq/mq (da definire in sede di P.E.C.)
- * **Distanza minima dai confini** m. (da definire in sede di P.E.C.)
- * **Distanza minima dai fabbricati** m. (da definire in sede di P.E.C.)
- * **Spazi a verde privato** mq/100 mc (da definire in sede di P.E.C.)
- * Spazi a parcheggio 1 mq/10 mc

B) messo di costruire e Denuncia di inizio di attività

B.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI ESISTENTI

* **Tipi di intervento**

- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione
- Demolizione e ricostruzione, con volumetria max non superiore a quella preesistente limitata ai soli edifici senza interesse
- Ampliamento planimetrico, nei limiti del 20 % della volumetria preesistente e per adeguamento igienico-sanitario

La Denuncia di inizio di attività, per interventi su fabbricati soggetti ai vincoli previsti dalla L. 1/6/39 n. 1089 e 29/6/38 n. 1497, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dagli organi competenti.

* **Destinazione d'uso**

- Residenziale
- Recettiva
- Artigianale di servizio
- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia**

- In conformità alle preesistenze ambientali dell'area e del tessuto storico adiacente

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab/ha (nei limiti della Tabella di Capacità insediativa)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq (preesistente)
* <u>Piani max f.t.</u>	n. (preesistente)
* <u>Altezza max edifici</u>	m. (preesistente, salvo il caso di ampliamenti in elevazione, per miglioramento igienico- sanitario, per recupero di sottotetti o per adeguamento delle altezze a quanto previsto dal DM 5/07/75.
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (preesistente, salvo il caso di ampliamento per adeguamento igienico-sanitario)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (preesistente)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (preesistente)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq/100 mc (preesistente)
* <u>Spazi a parcheggio</u>	mq/100 mc (preesistente)

In conformità a quanto previsto nella L.R. n. 21 del 6 agosto 1998, e anche in assenza di P.d.R., è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, con la possibilità di sopraelevazione delle falde del tetto parallelamente a se stesse, e non superiore a cm. 80.

B.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE

* **Tipi di intervento:**

- Trasformazione d'uso delle attività culturali

- Nelle porzioni di territorio comprese nella **classe II**, per qualsiasi intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/3/88. In caso di nuovi interventi occorre una relazione geologica di fattibilità in cui si tenga conto dei fattori geotecnica, geomorfologici e idraulici.

- Le porzioni di territorio comprese nella **classe IIIa e IIIb3 sono inedificabili**

* **Destinazione d'uso**

- Congruente alle destinazioni della zona

* **Distanza minima dai confini di proprietà.**

quella prevista dal Codice Civile. Potranno comunque essere costruiti a confine, previo assenso del proprietario confinante

ZONA ac1

(Zona territoriale omogenea di tipo C)

1. Localizzazione: Fascia a ponente del Capoluogo
2. Caratteristiche: Area insediativa parzialmente residenziale, di recente formazione
3. Finalità: Riordino e completamento edilizio con riqualificazione infrastrutturale

4. Capacità teorica insediativa: abitanti n. 70

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) P.E.C. di iniziativa pubblica o privata

B)

Con applicazione delle quote di standard ex art. 21 L-R.56/77 con reperimento delle aree a parcheggio e verde residenziale all'interno degli ambiti

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO

*** Tipi di intervento:**

- Ristrutturazione urbanistica ed edilizia, con razionalizzazione dell'area e completamento infrastrutturale.
- Recupero dei fabbricati esistenti, e formazione di nuovi volumi edificatori
 - Nella parte della zona ricadente nella **classe I** non esistono limitazioni urbanistiche, fatte salve comunque le prescrizioni del D.M. 11/03/88, la parte della zona ricadente nella **classe II** è invece in edificabile

• Area di intervento:

- Intera area, o subarea, intendendo per subarea una porzione di tessuto urbano omogenea in ordine alle preesistenze volumetriche, strutturali e viarie, tale da consentire il raggiungimento delle finalità.
- Gli ambiti territoriali saranno definiti dall'Amministrazione comunale o dai proprietari proponenti, singoli o associati.

*** Destinazione d'uso:**

- Residenziale
- Recettiva
- Commerciale
- Artigianale di servizio
- Ad uso sociale e pubblico

*** Tipologia edilizia**

- In rapporto visivo con le caratteristiche ambientali e morfologiche dell'area

- * **Densità insediativa territoriale** ab/ha (definita dalla Tabella di Capacità insediativa)
- * **Densità edilizia fondiaria** mc/mq 0,8
- * **Piani max f.t.** n. 2
- * **Altezza max edifici** m. 8,00
- * **Rapporto max di copertura** mq/mq 1/3
- * **Distanza minima dai confini** m. 5,00
- * **Distanza minima dai fabbricati** m. 10
- * **Spazi a verde privato** (da definire in sede di P.E.C.) e comunque con un minimo di mq. 5 / 100 mc. Di volume residenziale aggiuntivo 1 mq/10 mc di volume residenziale aggiuntivo
- * Spazi a parcheggio

B) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività

B.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI ESISTENTI

* Tipi di intervento

- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione
- Demolizione e ricostruzione, con volumetria max non superiore a quella preesistente
- Trasformazione d'uso, nei limiti delle destinazioni d'uso e della capacità insediativa prescritta per la zona

La Denuncia di inizio di attività, per interventi su fabbricati soggetti ai vincoli previsti dalla L. 1/6/39 n. 1089 e 29/6/38 n. 1497 è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dagli organi competenti

- Nella parte della zona ricadente nella **classe I** non esistono limitazioni urbanistiche, fatte salve comunque le prescrizioni del D.M. 11/03/88, la parte della zona ricadente nella **classe III** è invece inedificabile

* Area di intervento:

- Unità fabbricativa
 - * Destinazione d'uso
- Residenziale
- Recettiva
- Commerciale
- Artigianale di servizio
- Ad uso sociale e pubblico

* Tipologia edilizia

- Preesistente o riferita alle caratteristiche ambientali e morfologiche dell'area

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab/ha (definita dalla Tabella di Capacità insediativa)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq (preesistente)
* <u>Piani max f.t.</u>	n. (preesistente)
* <u>Altezza max edifici</u>	m. (preesistente)
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (preesistente)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (preesistente)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (preesistente)
* <u>Spazi a verde privato</u>	5 mq/100 mc
* <u>Spazi a parcheggio</u>	1 mq/10 mc di volume residenziale aggiuntivo

B.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE

* Tipi di intervento:

- Nuova costruzione
- Trasformazione d'uso delle attività culturali o dei cortili
- Nella parte della zona ricadente nella **classe I** non esistono limitazioni urbanistiche, fatte salve comunque le prescrizioni del D.M. 11/03/88, la parte della zona ricadente nella **classe III** è invece inedificabile

* Area di intervento

- Lotto

* Destinazione d'uso

- Residenziale

- Recettiva
- Commerciale
- Artigianale di servizio
- Ad uso sociale e pubblico - La trasformazione d'uso delle attività colturali e dei cortili deve essere funzionale alla destinazione d'uso della zona.

* **Tipologia edilizia**

- In rapporto visivo con le caratteristiche ambientali e morfologiche dell'area

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	mc/mq 0.60 (definita dalla Tabella di Capacità insediativa)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc. 600
* <u>Piani max f.t.</u>	n. 2
* <u>Altezza max edifici</u>	m. 8,00
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq, pari a 1/3
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. 5,00
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m.10,00
* <u>Spazi a verde privato</u>	5 mq/100 mc
* Spazi a parcheggio	1 mq/10 mc di volume residenziale aggiuntivo

Il permesso di costruire per fabbricato singolo verrà rilasciato in forma convenzionata, previa dimostrazione degli accessi e con dismissione al Comune, a seguito di collaudo favorevole, delle opere di urbanizzazione realizzate.

ZONA ac2

(Zona territoriale omogenea di tipo C)

1. Localizzazione: Fascia a valle di Cels
2. Caratteristiche: Area insediativa residenziale di completamento e di nuovo impianto
3. Finalità: Completamento e razionalizzazione delle infrastrutture, e riqualificazione ambientale per il soddisfacimento dei fabbisogni turistico-abitativi
4. Capacità teorica insediativa: Abitanti n.24

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) P.E.C. di iniziativa pubblica o privata

Con applicazione delle quote di standard ex art. 21 L-R.56/77 con reperimento delle aree a parcheggio e verde residenziale all'interno degli ambiti

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE INEDIFICATE

* **Tipi di intervento:**

- Riordino urbanistico, con nuove costruzioni edilizie e infrastrutturali

Area di intervento:

Nella parte della zona ricadente nella classe I non esistono limitazioni urbanistiche, fatte salve comunque le prescrizioni del D.M. 11/03/88. Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II, per qualsiasi intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/3/88. In caso di nuovi interventi occorre una relazione geologica di fattibilità in cui si tenga conto dei fattori geotecnica, geomorfologici e idraulici.

- Intera area, o subarea
- Gli ambiti territoriali delle aree di intervento saranno definiti dall'Amministrazione comunale o dai proprietari proponenti, singoli o associati.

* **Destinazione d'uso:**

- Residenziale
- Recettiva
- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia:**

Le caratteristiche volumetriche ed architettoniche e i materiali di rivestimento e di copertura devono uniformarsi alla tipologia della zona, e inserirsi in armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area.

- * **Densità insediativa territoriale** ab/ha (definita dalla Tabella di Capacità insediativa)
- * **Densità edilizia fondiaria** mc/mq 0,8
- * **Piani max f.t.** n. 2
- * **Altezza max edifici** m.7
- * **Rapporto max di copertura** mq/mq, pari a 1/3
- * **Distanza minima dai confini** m. 5
- * **Distanza minima dai fabbricati** m.(definiti dal Piano Edilizio Conv. Obbligatorio)
- * **Spazi a verde privato** (definiti dal Piano Edilizio Conv. Obbligatorio). e comunque con un minimo di 5 mq. /100 mc. di volume residenziale aggiuntivo
- * Spazi a parcheggio 1 mq/10 mc

B) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività

B.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI ESISTENTI

* **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione
- Adeguamento dei materiali di facciata ai valori dell'area

La Denuncia di inizio di attività, per interventi su fabbricati soggetti ai vincoli previsti dalla L.1/6/39 n. 1089 e 29/6/38 n. 1497 è subordinata al preventivo rilascio del parere dell'autorizzazione richiesti dagli organi competenti

Nella parte della zona ricadente nella classe I non esistono limitazioni urbanistiche, fatte salve comunque le prescrizioni del D.M. 11/03/88. Nelle porzioni di territorio comprese nella classe II, per qualsiasi intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/3/88. In caso di nuovi interventi occorre una relazione geologica di fattibilità in cui si tenga conto dei fattori geotecnica, geomorfologici e idraulici.

* **Area di intervento:**

- Unità fabbricativa

* **Destinazione d'uso:**

- Residenziale

* **Tipologia edilizia:**

- Preesistente o migliorativa

-

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab/ha (in atto.)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq 0.60
* <u>Piani max f.t.</u>	n. (in atto)
* <u>Altezza max edifici</u>	m. (in atto)
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (in atto)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (in atto)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (in atto)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq/100 mc (in atto)
* <u>Spazi a parcheggio</u>	1 mq/10 mc

ZONA ac3

(Zona territoriale omogenea di tipo C)

1. Localizzazione: Cels
2. Caratteristiche: Area insediativa agricolo-residenziale di parziale nuova formazione costituente saldatura fra i nuclei preesistenti
3. Finalità: Mantenimento dei fabbricati esistenti, e nuovo impianto edificatorio per il soddisfacimento dei fabbisogni agricoli e turistico-abitativi dell'area.
4. Capacità teorica insediativa: Abitanti n. 76

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI ESISTENTI

• **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria

- Ristrutturazione

- Trasformazione d'uso

Demolizione e ricostruzione a pari volumetria

La Denuncia di inizio di attività, per interventi su fabbricati soggetti ai vincoli previsti dalla L. 1/6/39 n. 1089 e 29/6/38 n. 1497, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dagli organi competenti.

La zona ricade in classe II per cui si devono rispettare le prescrizioni previste dal D.M. 11/03/88. Nel caso di interventi strutturali occorre produrre una relazione geologica di fattibilità che tenga conto dei fattori geotecnici, geomorfologici e idraulici.

Nelle porzioni di territorio comprese nella classe **IIIb3**, gli interventi sopra previsti potranno implicare solo un modesto incremento del carico antropico, dovuto al recupero dei fabbricati esistenti, per consentire una più razionale fruizione degli stessi e gli adeguamenti igienico-funzionali; tali interventi saranno ammessi solo in seguito alla realizzazione di opere di riassetto. Fino all'avvenuto collaudo delle opere di riassetto e della relativa emissione di apposita certificazione, attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzare il rischio ai fini della fruibilità urbanistica, gli interventi sopra previsti saranno ammessi solo nella misura in cui non aumentino il carico urbanistico..

* **Area di intervento:**

- Unità fabbricativa

* **Destinazione d'uso:**

- Residenziale

- Recettiva

- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia:**

- Nell'assoluto rispetto dei valori naturali e/o ambientali delle preesistenze

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab/ha (preesistente)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq (preesistente)
* <u>Piani max f.t.</u>	n. (preesistente)
* <u>Altezza max edifici</u>	m. (preesistente)
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (preesistente)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (preesistente)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (preesistente)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq/100 mc (preesistente)
* <u>Spazi a parcheggio</u>	1 mq/10 mc

A.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE

* **Tipi di intervento:**

- Nuova costruzione

La zona ricade in classe II per cui si devono rispettare le prescrizioni previste dal D.M. 11/03/88. N Occorre produrre una relazione geologica di fattibilità che tenga conto dei fattori geotecnici, geomorfologici e idraulici.

Le porzioni di territorio comprese nella **classe IIIb3 sono inedificabili**

* **Area di intervento:**

- Lotto edificatorio

* **Destinazione d'uso:**

- Residenziale

- Recettiva

- Ad uso sociale e pubblico

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab/ha (definita dalla Tabella di Capacità insediativa)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	0.60 mc/mq
* <u>Piani max f.t.</u>	n. 2
* <u>Altezza max edifici</u>	m.7
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq, pari a 1/3
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. 5
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m.10
* <u>Spazi a verde privato</u>	5 mq/100 mc
* <u>Spazi a parcheggio</u>	5 mq/100 mc

ZONA ac4

Zona territoriale omogenea di tipo C)

1. Localizzazione: Fascia a valle di Cels

Caratteristiche: Area insediativa residenziale di completamento e di nuovo impianto edificatorio

2. Finalità: Completamento e razionalizzazione delle infrastrutture, e

riqualificazione ambientale per il soddisfacimento dei fabbisogni turistico-abitativi

3. Capacità teorica insediativa: Abitanti n. = 34

MODALITA' DI ATTU soli edifici senza interesse AZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) P.E.C. di iniziativa pubblica o privata

esteso a tutta la zona con l'esclusione degli edifici esistenti

Con applicazione delle quote di standard ex art. 21 L-R.56/77 con reperimento delle aree a parcheggio e verde residenziale all'interno degli ambiti

A.1 **OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE INEDIFICATE**

* **Tipi di intervento:**

- Riordino urbanistico, con nuove costruzioni edilizie e infrastrutturali

La zona ricade tutte nella classe II; per qualsiasi nuovo intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/03/88.

* **Area di intervento:**

- Intera area, o subarea
- Gli ambiti territoriali delle aree di intervento saranno definiti dall'Amministrazione comunale o dai proprietari proponenti, singoli o associati.

* **Destinazione d'uso:**

- Residenziale
- Recettiva
- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia:**

Le caratteristiche volumetriche ed architettoniche e i materiali di rivestimento e di copertura devono uniformarsi alla tipologia della zona, e inserirsi in armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area.

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab/ha (definita dalla Tabella di Capacità insediativa)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq 0,6
* <u>Piani max f.t.</u>	n. 2
* <u>Altezza max edifici</u>	m.7
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq, pari a 1/3
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. 5
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m.(definiti dal Piano Edilizio Conv. Obbligatorio)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq/100 mc (definiti dal Piano Edilizio Conv. Obbligatorio) e comunque non inferiori a 5 mq / 100 mc. di volume costruito.
* <u>Spazi a parcheggio</u>	mq/100 mc (definiti dal Piano Edilizio Conv. Obbligatorio) e comunque non inferiori a 1 mq / 10 mc. di volume costruito.

B) Permesso di costruire e Denuncia di Inizio di attività

B.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI ESISTENTI

* **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione
- Adeguamento dei materiali di facciata ai valori dell'area

La Denuncia di inizio di attività, per interventi su fabbricati soggetti ai vincoli previsti dalla L. 1/6/39 n. 1089 e 29/6/38 n. 149, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dagli organi competenti

La zona ricade tutte nella classe II; per qualsiasi nuovo intervento dovranno essere adottate le prescrizioni e indicazioni contenute nel D.M. 11/03/88.

* **Area di intervento:**

- Unità fabbricativa

* **Destinazione d'uso:**

- Residenziale

* **Tipologia edilizia:**

- Preesistente o migliorativa

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab /ha (in atto)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq (in atto)
* <u>Piani max f.t.</u>	n. (in atto)
* <u>Altezza max edifici</u>	m. (in atto)
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (in atto)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (in atto)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (in atto)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq/100 mc (in atto)
* <u>Spazi a parcheggio</u>	1 mq/10 mc

ZONA as

(Zona territoriale omogenea di tipo F)

1. Localizzazione: Zona a levante del Capoluogo (Forte)
2. Caratteristiche: Area di interesse paesistico-ambientale, con fabbricato di pregio architettonico e di interesse storico da salvaguardare
3. Finalità: Conservazione dello stato naturale dei luoghi, valorizzazione e recupero delle strutture edilizie e della funzione culturale, ricreativa e di pubblica utilità
4. Capacità teorica insediativa: 0

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

**A) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività
(previo studio d'insieme o progetto unitario subordinato al parere
preventivo della Soprintendenza Regionale)**

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE

- **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria
- Trasformazione d'uso per finalità pubbliche o di pubblico interesse

La zona ricade nella classe III s.1. Trattandosi di area di interesse paesistico – ambientale senza previsioni di incremento del carico antropico, non si prevedono limitazioni particolari legate alle caratteristiche del suolo.

Valgono le disposizioni del cap. 9.3.1° della relazione geologica ai sensi della circ. P.G.R. n. 7/LAP/96 e successiva N.T.E.

- **Area di intervento:**

- L'intera area

- * **Destinazione d'uso:**

- Agricola
- Per attività nel tempo libero
- Ad uso sociale e pubblico

- * **Tipologia edilizia:**

- Nei rispetto dei valori culturali delle presenze ambientali

A.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO: COMPLESSO EDILIZIO ESISTENTE

- * **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo, con mantenimento delle strutture portanti verticali e orizzontali e delle coperture esterne preesistenti, con modificazione d'uso nell'ambito delle finalità pubbliche

La zona ricade nella classe III s.1. Trattandosi di area di interesse paesistico – ambientale senza previsioni di incremento del carico antropico, non si prevedono limitazioni particolari legate alle caratteristiche del suolo.

Valgono le disposizioni del cap. 9.3.1° della Relazione Geologica ai sensi della circ. P.G.R. n. 7/LAP/96 e successive N.T.E.

- * **Destinazione d'uso:**

- Sociale e culturale
- Pubblica o di pubblico interesse

- * **Tipologia edilizia:**

- Preesistente, originaria

- * **Densità insediativa territoriale**

ab/ha (preesistente)

- * **Densità edilizia fondiaria**

mc/mq (preesistente)

- * **Piani max f.t.**

n. (preesistente)

* <u>Altezza max edifici</u>	m. (preesistente)
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (preesistente)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (preesistente)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (preesistente)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq/100 mc (preesistente)
* <u>Spazi a parcheggio</u>	mq/100 mc (preesistente)

ZONE

ar1,ar2,ar3,ar4,ar5,ar6,ar7,ar8,ar11,ar12,ar13,ar14

(Zona territoriale omogenea di tipo B)

1. Localizzazione: Champbons Inferiore e Superiore, Sapé, Guy, Embournet, Clot, Albert, Ruta, Grange della Valle, Goudissard, Cravasse, Margeria, Armeita
2. Caratteristiche: Nuclei frazionali rurali agricolo-abitativi
3. Finalità: Recupero del patrimonio edilizio esistente, e organizzazione infrastrutturale per il soddisfacimento dei fabbisogni agricoli e abitativi
4. Capacità teorica insediativa: Abitanti n. 217

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI

- **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione, nei limiti della sagoma planovolumetrica in atto
- Trasformazione d'uso
- Parziali demolizioni, con ripristino delle porzioni obsolete, nei limiti della sagoma planovolumetrica in atto

Tutte le zone sono comprese nella classe III s.l. per cui le ristrutturazioni e gli ampliamenti sono condizionati a livello di singolo permesso all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica con il ricorso a indagini geologiche e geotecniche. In caso di parere geologico/idraulico negativo sono consentite solo le trasformazioni che non aumentino il carico antropico (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e recupero conservativo).

- * **Area di intervento:**

- Unità fabbricativa

* **Destinazione d'uso:**

- Agricola
- Residenziale
- Recettiva
- Artigianale
- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia:**

Le caratteristiche volumetriche ed architettoniche e i materiali di rivestimento e di copertura devono uniformarsi alla tipologia della zona, e inserirsi in armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab/ha . preesistente)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq (preesistente)
* <u>Piani max f.t.</u>	n. (preesistente)
* <u>Altezza max edifici</u>	m. (preesistente)
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (preesistente)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (preesistente)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (preesistente)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq/100 mc (preesistente)
* Spazi a parcheggio	1 mq/10 mc

Nelle zone **ar1** (Champbon Inf.) e **ar2** (Champbon Sup.), in conformità a quanto previsto nella L.R. n. 21 del 6 agosto 1998, e anche in assenza di P.d.R., è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, con la possibilità di sopraelevazione delle falde del tetto parallelamente a se stesse e non superiore a di cm. 80.

A.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO: RUDERI
--

* **Tipi di intervento:**

- Recupero delle preesistenze

Tutte le zone sono comprese nella classe III s.l. per cui ogni intervento di recupero è condizionato all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica con il ricorso a indagini geologiche e geotecniche. In caso di parere geologico/idraulico negativo sono consentite solo le trasformazioni che non aumentino il carico antropico (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e recupero conservativo).

* **Area di intervento:**

- Unità fabbricativa

* **Destinazione d'uso:**

- Agricola
- Residenziale
- Recettiva
- Artigianale
- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia:**

Le caratteristiche volumetriche ed architettoniche e i materiali di rivestimento e di copertura devono uniformarsi alla tipologia della zona, e inserirsi in armonico rapporto visivo con le

caratteristiche morfologiche dell'area

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab/ha . preesistente)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq (preesistente)
* <u>Piani max f.t.</u>	n. (preesistente)
* <u>Altezza max edifici</u>	m. (preesistente)
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (preesistente)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (preesistente)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (preesistente)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq/100 mc (preesistente)
* Spazi a parcheggio	1 mq/10 mc

ZONA ar9

(Zona territoriale omogenea di tipo B)

- A. Localizzazione: A monte della località Grange della Valle
- B. Caratteristiche: Area insediativo-sociale in quota
- C. Finalità: Conservazione dei fabbricati esistenti a fini agricoli e turistico-sociali (colonie)
- D. Capacità teorica insediativa: Abitanti n. 120

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI ESISTENTI
--

- **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria

- Ristrutturazione, nei limiti della volumetria in atto, con possibilità di ampliamento fino al 20 % della cubatura, ad uso turistico-ricettivo

La zona è compresa nella classe III s.l., per cui le ristrutturazioni e gli ampliamenti sono condizionati, a livello di singolo permesso, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica con il ricorso a indagini geologiche e geotecniche. In caso di parere geologico/idraulico negativo, sono consentite solo le trasformazioni che non aumentino il carico antropico (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e recupero

conservativo). La parte della zona ricadente nella **classe IIIa** è invece **inedificabile**.

* **Area di intervento:**

- Unità fabbricativa

* **Destinazione d'uso:**

- Recettiva di tipo sociale

- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia:**

- In armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area

* **Densità insediativa territoriale**

ab/ha (preesistente)

* **Densità edilizia fondiaria**

mc/mq (preesistente)

* **Piani max f.t.**

n. (preesistente)

* **Altezza max edifici**

m. (preesistente)

* **Rapporto max di copertura**

mq/mq (preesistente)

* **Distanza minima dai confini**

m. (preesistente)

* **Distanza minima dai fabbricati**

m. (preesistente)

* **Spazi a verde privato**

mq/100 mc (preesistente)

* Spazi a parcheggio

1 mq/10 mc)

E' ammessa la possibilità di recupero, ai fini turistici, degli immobili precedentemente adibiti a stazioni per teleferiche.

A.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE

* **Tipi di intervento:**

- Razionalizzazione e riordino

* **Destinazione d'uso:**

- Funzionale alle attività sociali

* **Densità insediativa territoriale**

ab/ha (preesistente)

* **Densità edilizia fondiaria**

mc/mq (preesistente)

* **Piani max f.t.**

n. (preesistente)

* **Altezza max edifici**

m. (preesistente)

* **Rapporto max di copertura**

mq/mq (preesistente)

* **Distanza minima dai confini**

m. (preesistente)

* **Distanza minima dai fabbricati**

m. (preesistente)

* **Spazi a verde privato**

mq/100 mc (preesistente)

* Spazi a parcheggio

1 mq/10 mc

ZONA ar10

(Zona territoriale omogenea di tipo B)

1. Localizzazione: Rifugio "Mariannina Levi"
2. Caratteristiche: Area di conservazione e recupero di fabbricati esistenti in quota

3. Finalità: Mantenimento delle funzioni turistico-abitative in atto
D. Capacità teorica insediativa: Abitanti n. 34

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) Permesso di costruire e denuncia di inizio di attività

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI E AREE DI PERTINENZA

• **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione con possibilità di ampliamento ad uso turistico-ricettivo
- Razionalizzazione e riordino dell'area

La zona è compresa nella classe III s.l., per cui le ristrutturazioni e gli ampliamenti sono condizionati, a livello di singolo permesso, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica con il ricorso a indagini geologiche e geotecniche. In caso di parere geologico/idraulico negativo sono consentite solo le trasformazioni che non aumentino il carico antropico (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e recupero conservativo).

* **Area di intervento:**

- Intera area o porzione organica

* **Destinazione d'uso:**

- Recettiva di tipo sociale

* **Tipologia edilizia:**

- In armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab/ha (preesistente)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq (preesistente)
* <u>Piani max f.t.</u>	n. (preesistente)
* <u>Altezza max edifici</u>	m. (preesistente)
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (preesistente)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (preesistente)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (preesistente)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq/100 mc (preesistente)
* Spazi a parcheggio	1 mq/100 mc

E' ammessa la possibilità di recupero, ai fini turistici, degli immobili precedentemente adibiti a stazioni per teleferiche.

ZONE aap1,2,3,4,5

(Zona territoriale omogenea di tipo E)

1. Localizzazione: Territorio comunale
2. Caratteristiche: Aree agricole produttive
3. Finalità: Tutela e recupero del patrimonio agricolo e delle risorse naturali esistenti, con assegnazione delle funzioni proprie vocazionali a fini colturali,

agricoli e abitativi

D. Capacità teorica insediativa: Abitanti n. 99

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI ESISTENTI
--

- **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria

- Recupero, secondo quanto prescritto nelle N.T.A., art. 21a

- Le presenti zone sono inserite in classe IIIa, in misura minore in classe IIIs.l. e in parte marginale in classe I e II; valgono in queste zone le relative prescrizioni di cui ai punti 9.1.,9.2.,9.3.1. della relazione geologica.

- * **Area di intervento:**

- aap 1,2,3,4,5

- * **Destinazione d'uso:**

- Agricola

- Residenziale, connessa alla conduzione dell'azienda agricola

- Ad uso sociale e pubblico

- * **Tipologia edilizia:**

- Preesistente

- * **Densità insediativa territoriale**

ab/ha (preesistente salvo ampliamento per adeguamento igienico-sanitario)

- * **Densità edilizia fondiaria**

mc/mq (preesistente salvo ampliamento per adeguamento igienico-sanitario)

- * **Piani max f.t.**

n. (preesistente, salvo ampliamento per adeguamento igienico-sanitario)

- * **Altezza max edifici**

m. (preesistente, salvo ampliamento per adeguamento igienico-sanitario)

- * **Rapporto max di copertura**

mq/mq (preesistente, salvo ampliamento per adeguamento igienico-sanitario)

- * **Distanza minima dai confini**

m. (preesistente, salvo ricorso al Codice Civile)

- * **Distanza minima dai fabbricati**

m. (preesistente, salvo ricorso al Codice Civile)

- * **Spazi a verde privato**

mq/100 mc (preesistente)

- * **Spazi a parcheggio**

mq/100 mc (preesistente)

A.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE AGRICOLE

* **Tipi di intervento:**

- **Nuove costruzioni** (secondo quanto prescritto nelle N.T.A., art. 21a)
- **Bassi fabbricati** funzionali all'azienda (tettoie e autorimesse)
- Le presenti zone sono inserite in classe IIIa, in misura minore in classe IIIs.l. e in parte marginale in classe I e II; valgono in queste zone le relative prescrizioni di cui ai punti 9.1.,9.2.,9.3.1. della relazione geologica.

* **Area di intervento:**

- **aap1, aap2, aap3, aap4**

* **Destinazione d'uso:**

- **Rurale**
- Bassi fabbricati a servizio dell'azienda

* **Tipologia edilizia:**

- In armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area.

* **Densità insediativa territoriale**

ab/ha (definita dalla Tabella di Capacità insediativa)

* **Densità edilizia fondiaria**

mc/mq 0,02 per aap1; 0,03 per aap2; 0,01 per aap3; 0,001 per aap4 (Indici da applicare per la nuova costruzione di fabbricati destinati alla residenza rurale)

* **Piani max f.t.**

n. 2 per nuove costruzioni / n. 1 per i bassi fabbricati

* **Altezza max edifici**

m.7,50 per aap1,2,3; m. 5,50 per aap4 / m. 4 per i bassi fabbricati. (Altezza max per i nuovi fabbricati destinati alla residenza rurale. Nel caso di nuova costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, l'altezza max è quella di questi ultimi.)

* **Rapporto max di copertura**

mq/mq, pari a 1/3, per le attrezzature e le infrastrutture funzionali alla conduzione del fondo

* **Distanza minima dai confini**

m. 5

* **Distanza minima dai fabbricati**

m.10

* **Spazi a verde privato**

5 mq/100 mc (relativi alle nuove costruzioni)

* **Spazi a parcheggio**

5 mq/100 mc (relativi alle nuove costruzioni)

ZONA aas1

(Zona territoriale omogenea di tipo E)

1. Localizzazione: Area limitrofa al Forte
2. Caratteristiche: Area agricola boschiva di interesse ambientale e culturale

(castagneti)

3. Finalità: Interventi migliorativi e di potenziamento per la salvaguardia dell'ambiente
4. Capacità teorica insediativa: Abitanti n. = 5

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) Denuncia di inizio di attività

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREA BOSCHIVA

* **Tipi di intervento:**

- Rimboschimento
- Manutenzione del sottobosco

* **Destinazione d'uso:**

- Agricolo
- Boschivo

* **Tipologia edilizia:**

- Nel rispetto delle presenze di valore culturale e/o ambientale

ZONA aas2

(Zona territoriale omogenea di tipo E)

1. Localizzazione: Fascia a valle del Forte
2. Caratteristiche: Area agricola di rispetto ambientale
3. Finalità: Tutela dell'ambiente naturale circostante il Forte ed il Capoluogo, e rispetto del Cimitero, del fiume Dora Riparia e della Viabilità intercomunale a monte
3. Capacità teorica insediativa: Abitanti n. 122

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività (nell'area aas2)

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI ESISTENTI
--

• **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria

- Ristrutturazione

- Trasformazione d'uso

La presente zona è inserita in classe I, II e IIIa per cui valgono le relative prescrizioni di cui ai punti 9.1, 9.2, 9.3.1 della Relazione Geologica

* **Area di intervento:**

- Intera area o porzione organica

* **Destinazione d'uso:**

- Agricola

- Residenziale

- Recettiva, di tipo sociale

- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia:**

- In armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area

* **Densità insediativa territoriale** ab/ha (preesistente)

* **Densità edilizia fondiaria** mc/mq (preesistente)

* **Piani max f.t.** n. (preesistente)

* **Altezza max edifici** m. (preesistente)

* **Rapporto max di copertura** mq/mq (preesistente)

* **Distanza minima dai confini** m. (preesistente)

* **Distanza minima dai fabbricati** m. (preesistente)

* **Spazi a verde privato** mq/100 mc (preesistente)

* Spazi a parcheggio 1 mq/100 mc

A.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE E VIABILITA'

* **Tipi di intervento:**

- Organizzazione infrastrutturale

-

La presente zona è inserita in classe I, II e IIIa per cui valgono le relative prescrizioni di cui ai punti 9.1, 9.2, 9.3.1 della Relazione Geologica

B) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività con convenzione per il permanere della destinazione d'uso (nell'area aas2a)

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI ESISTENTI ED AREA LIBERA DI PERTINENZA

* **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione
 - Ampliamento in elevazione e planimetrico, fino al 70% della volumetria in atto, per la formazione di camere da letto, locali per la ristorazione, servizi, magazzini, autorimesse e locali comuni
La presente zona è inserita in classe II per cui valgono le prescrizioni di cui al punto 9.2 della Relazione Geologica.
- * **Area di intervento:**
- Intero immobile
- * **Destinazione d'uso:**
- Recettiva alberghiera
- * **Tipologia edilizia:**
- In armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area
- | | |
|--|--|
| * <u>Densità insediativa territoriale</u> | ab/ha (Vedere tabella C.I.R.T.) |
| * <u>Densità edilizia fondiaria</u> | mc/mq (Pari al preesistente, oltre a quanto previsto risultante dall'ampliamento fino al 70% del volume in atto all'adozione del P.R.G.C.) |
| * <u>Piani max f.t.</u> | n. 3 + mansarda |
| * <u>Altezza max edifici</u> | m. 11 |
| * <u>Rapporto max di copertura</u> | mq/mq 1/3 |
| * <u>Distanza minima dai confini</u> | m. 5 |
| * <u>Distanza minima dai fabbricati</u> | m. 10 |
| * <u>Spazi a verde privato</u> | 5 mq/100 mc |
| * Spazi a parcheggio | 1 mq/100 mc |

C) Denuncia di Inizio di attività (nelle aree e aas2a)

C.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI

- * **Tipi di intervento:**
- Manutenzione straordinaria
- * **Destinazione d'uso:**
- In atto

C.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE
--

- * **Tipi di intervento:**
- Mantenimento colturale in atto
- Interventi modificativi e/o migliorativi delle destinazioni colturali
- * **Destinazione d'uso:**

- Agricola

ZONA ART1

(Zona territoriale omogenea di tipo D)

1. Localizzazione: Zona ad est della Frazione Morliere
2. Caratteristiche: Area destinata ad attività artigianali
3. Finalità: Valorizzazione e recupero di antichi mestieri, intesi come elemento di attrazione sotto il profilo turistico .

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) P.E.C. di iniziativa pubblica o privata

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE INEDIFICATE

* **Tipi di intervento:**

- Nuova costruzione

La presente zona è inserita in classe II e in classe IIIa, per cui valgono le prescrizioni di cui ai punti 9.2 e 9.3.1 della Relazione Geologica.

* **Area di intervento:**

- Lotto edificatorio

* **Destinazione d'uso:**

- Artigianale

* **Tipologia edilizia:**

Le caratteristiche volumetriche ed architettoniche e i materiali di rivestimento e di copertura devono uniformarsi alla tipologia della zona, e inserirsi in armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area. Inoltre, la disposizione dei singoli edifici all'interno dell'area, dovrà riprodurre con la massima fedeltà, l'articolazione del sistema aggregativo del vicino nucleo di Ruinas.

* **Piani max f.t**

n. 1

* **Altezza max edifici**

m.3,50

* **Rapporto max di copertura**

mq/mq, pari a 1/3

* **Distanza minima dai confini**

m. 5

* **Distanza minima tra i fabbricati**

m.10

* **Spazi a parcheggio e a verde**

nella misura del 10 % della superficie territoriale del lotto

ZONA asc1

(Zona territoriale omogenea di tipo E)

1. Localizzazione: Fascia a valle del Forte
2. Caratteristiche: Area agricola di rispetto ambientale con preesistenza di fabbricato ad uso collettivo (colonia estiva)
3. Finalità: Tutela dell'ambiente naturale circostante il Forte ed il Capoluogo, e rispetto della Viabilità intercomunale a monte
4. Capacità teorica insediativa : abitanti = 70

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI ESISTENTI

* **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione
- Trasformazione d'uso
- Ampliamento planimetrico, fino al 20% della volumetria in atto, l'adeguamento igienico – funzionale e alle norme vigenti in materia di ricettività.

La presente zona è inserita in classe I e in classe II per cui valgono le relative prescrizioni di cui ai punti 9.1 e 9.2 della Relazione Geologica.

* **Area di intervento:**

- Intera area o porzione organica

* **Destinazione d'uso:**

- Ricettiva, di tipo sociale , ludico-ricreativo

* **Tipologia edilizia:**

- In armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area

- | | |
|--|--|
| * <u>Densità insediativa massima</u> | 70 insediabili fluttuanti nei volumi di attività ricettiva |
| * <u>Densità edilizia fondiaria</u> | mc/mq (preesistente) |
| * <u>Piani max f.t.</u> | n. (preesistente) |
| * <u>Altezza max edifici</u> | m. (preesistente) |
| * <u>Rapporto max di copertura</u> | mq/mq (preesistente) |
| * <u>Distanza minima dai confini</u> | m. (preesistente) |
| * <u>Distanza minima dai fabbricati</u> | m. (preesistente) |
| * <u>Spazi a verde privato</u> | 1mq/100 mc (preesistente) |
| * <u>Spazi a parcheggio</u> | 1mq/100 mc |

ZONE CON CASE SPARSE

(Zona territoriale omogenea di tipo B)

1. Localizzazione: su entrambi i versanti montani
2. Caratteristiche: Case sparse a carattere rurale e abitativo
3. Finalità: Recupero del patrimonio edilizio esistente, e organizzazione infrastrutturale per il soddisfacimento dei fabbisogni agricoli e abitativi
4. Capacità teorica insediativa: Abitanti n. =

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI

* **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria
 - Restauro e risanamento conservativo
 - Ristrutturazione, con possibilità di ampliamento del 20% della volumetria esistente, per adeguamento igienico e abitativo.
 - Trasformazione d'uso
 - Parziali demolizioni, con ripristino delle porzioni obsolete, con possibilità di ampliamento del 20% della volumetria esistente per adeguamento igienico e abitativo.
- Le trasformazioni edilizie previste sono subordinate alle prescrizioni del cap. 9 della Relazione Geologica in relazione al tipo di classe di idoneità a cui sono sottoposte.

* **Area di intervento:**

- Unità fabbricativa

* **Destinazione d'uso:**

- Agricola
- Residenziale
- Recettiva
- Artigianale
- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia:**

Le caratteristiche volumetriche ed architettoniche e i materiali di rivestimento e di copertura devono uniformarsi alla tipologia della zona, e inserirsi in armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area

- * **Densità insediativa territoriale** ab/ha (vedere la Tabella C.I.R.T.)
- * **Densità edilizia fondiaria** mc/mq (preesistente)
- * **Piani max f.t.** n. (preesistente)

* <u>Altezza max edifici</u>	m. (preesistente)
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (preesistente)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (preesistente)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (preesistente)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq/100 mc (preesistente)
* <u>Spazi a parcheggio</u>	1 mq/10 mc (preesistente)

In conformità a quanto previsto nella L.R. n. 21 del 6 agosto 1998, e anche in assenza di P.d.R., è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, con la possibilità di sopraelevazione delle falde del tetto parallelamente a se stesse, e non superiore a cm. 80.

A.2 OGGETTO DELL'INTERVENTO: RUDERI

* **Tipi di intervento:**

- Recupero delle preesistenze

* **Area di intervento:**

- Unità fabbricativa

* **Destinazione d'uso:**

- Agricola

- Residenziale

- Recettiva

- Artigianale

- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia:**

Le caratteristiche volumetriche ed architettoniche e i materiali di rivestimento e di copertura devono uniformarsi alla tipologia della zona, e inserirsi in armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area

* <u>Densità insediativa territoriale</u>	ab/ha (vedere la Tabella C.I.R.T.)
* <u>Densità edilizia fondiaria</u>	mc/mq (preesistente)
* <u>Piani max f.t.</u>	n. (preesistente)
* <u>Altezza max edifici</u>	m. (preesistente)
* <u>Rapporto max di copertura</u>	mq/mq (preesistente)
* <u>Distanza minima dai confini</u>	m. (preesistente)
* <u>Distanza minima dai fabbricati</u>	m. (preesistente)
* <u>Spazi a verde privato</u>	mq/100 mc (preesistente)
* <u>Spazi a parcheggio</u>	1 mq/10 mc (preesistente)

AREE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' SPORTIVE E TURISTICHE

AREA PER SOSTA DEI CAVALLI

In questa area, adiacente alla Zona **asc1**, è ammessa l'installazione di strutture per il ricovero temporaneo dei cavalli, e di attrezzature igieniche e di ristoro ad esclusivo servizio dei praticanti del

turismo equestre. Tali strutture devono inserirsi in armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area realizzate in legno e materiali tradizionali con superficie di copertura massima di ogni edificio di 150 mq. (rapp. copertura massimo globale pari a 1/5 della superficie dell'area)

AREA PER PISTA DI FONDO

Le trasformazioni edilizie previste sono subordinate alle prescrizioni del punto 9.1 della Relazione Geologica in quanto la zona è inserita nella classe I

Tale area, avente superficie di mq. 278.937, prima inserita nella zona **aap1**, è destinata allo sci di fondo e ad altre attività sportive sia estive che invernali. In tale area è ammessa l'installazione di attrezzature igieniche e di ristoro, anche a carattere precario, a esclusivo servizio degli sportivi, e in armonico rapporto visivo con le caratteristiche morfologiche dell'area stessa realizzati in legno e materiali tradizionali. Gli edifici nella loro globalità avranno sup. u. di pavimento massima di mq. 250 e comporranno 1 piano f.t.

Le trasformazioni edilizie previste sono subordinate alle prescrizioni del punto 9.1 della Relazione Geologica in quanto la zona è inserita nella classe I

Le trasformazioni edilizie previste sono subordinate alle prescrizioni dei punti 9.3.1 e 9.3.1° della Relazione Geologica in quanto la zona è inserita nella classe IIIa e IIIs.l..

AREA A CAMPEGGIO

1. Localizzazione: Area in prossimità del Forte ad est del Capoluogo
2. Caratteristiche: Area prativa con alberature rade ad alto fusto
3. Finalità: Interventi relativi all'installazione di attrezzature all'aperto con carattere ricettivo (art. 54 della L.R. 56/77 e s.m.i.) ed al recupero di fabbricato esistente a scopo turistico-ricettivo
4. capacità teorica insediativa: abitanti 80

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E NORMATIVA

A) P.E.C. di iniziativa pubblica o privata

Realizzato ai sensi della L. 31/08/79 n.54 e s.m.i.

A.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: AREE LIBERE INEDIFICATE

* **Tipi di intervento:**

- Costruzione di strutture all'aperto a carattere ricettivo, con relativi servizi, subordinata alla preventiva approvazione di apposito P.E.C. che preveda la corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette e indotte.

Le trasformazioni edilizie previste sono subordinate alle prescrizioni dei cap. 9.2 e 9.2.1 della relazione geologica in quanto la zona è inserita nella classe ii.

* **Area di intervento:**

- Intera area, o subarea
- Gli ambiti territoriali delle aree di intervento saranno definiti dall'Amministrazione comunale

* **Destinazione d'uso:**

- Recettiva
- Ad uso sociale e pubblico

* **Tipologia edilizia:**

La tipologia edilizia dovrà essere conforme a quella richiesta per il Capoluogo e caratterizzata dall'impiego di materiali tradizionali e con le caratteristiche indicate dalla L.R. n. 54/79. Nella zona in oggetto non sono ammessi edifici per la residenza stabile, salvo eventuali locali per il gestore o custode, o locali comuni. Tali costruzioni non dovranno comunque superare complessivamente la volumetria di mc. 1000, nel rispetto dei seguenti indici edilizi:

- | | |
|---|--------------------|
| * <u>Piani max f.t.</u> | n. 1 |
| * <u>Altezza max edifici</u> | m.3,50 |
| * <u>Rapporto max di copertura</u> | mq/mq, pari a 1/10 |
| * <u>Distanza minima dai confini</u> | m. 5,00 |

Le dimensioni planivolumetriche degli edifici destinati a servizi di pertinenza esclusiva del campeggi, e le superfici da destinare a parcheggio saranno fissate nel progetto del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e saranno rapportate al numero dei fruitori previsti.

B) Permesso di costruire e Denuncia di inizio di attività

B.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO: FABBRICATI ESISTENTI
--

* **Tipi di intervento:**

- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione
- Adeguamento dei materiali di facciata ai valori dell'area

* **Area di intervento:**

- Unità fabbricativa

* **Destinazione d'uso:**

- Ricettiva

* **Tipologia edilizia:**

- Preesistente o migliorativa

- | | |
|--|---------------------------|
| * <u>Densità insediativa territoriale</u> | ab/ha (in atto) |
| * <u>Densità edilizia fondiaria</u> | mc/mq (in atto) |
| * <u>Piani max f.t.</u> | n. (in atto) |
| * <u>Altezza max edifici</u> | m. (in atto) |
| * <u>Rapporto max di copertura</u> | mq/mq (in atto) |
| * <u>Distanza minima dai confini</u> | m. (in atto) |
| * <u>Distanza minima dai fabbricati</u> | m. (in atto) |
| * <u>Spazi a verde privato</u> | mq/100 mc (in atto) |
| * <u>Spazi a parcheggio</u> | 1 mq/10 mc (preesistente) |

ZONA LAGHETTO

La zona in cui è ubicato il laghetto è situata in prossimità della sponda sinistra della Dora Riparia a valle del Forte, ed è compresa nella classe di Idoneità urbanistica II e IIIa della Carta di sintesi e nella Relazione Geologica allegate al Piano. Nella zona è ammessa solo la costruzione di semplici tettoie per il riparo dagli agenti atmosferici, costituite da elementi facilmente asportabili. Dette tettoie non dovranno comunque superare complessivamente mq. 30 di superficie coperta. Qualsiasi intervento riguardante la stabilizzazione dei pendii ed il consolidamento del terreno dovrà rispettare le norme tecniche contenute nel D.M.L.P. dell'11/03/88

La parte della zona ricadente nella classe IIIa è invece inedificabile; valgono inoltre le disposizioni dei punti 9.2., 9.2.1 e 9.3.1 della Relazione Geologica.

REGIONE PIEMONTE
TORINO

PROVINCIA DI

COMUNITA' MONTANA ALTA VALLE DI SUSÀ

COMUNE DI EXILLES

**PIANO REGOLATORE GENERALE
COMUNALE
VARIANTE STRUTTURALE
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

PROGETTO DEFINITIVO

Progettisti:

Arch. Claudio BREZZO

Via Montello n. 59 - SUSÀ

Arch. Edoardo GIANOLI

Via Montello n. 45 - SUSÀ

