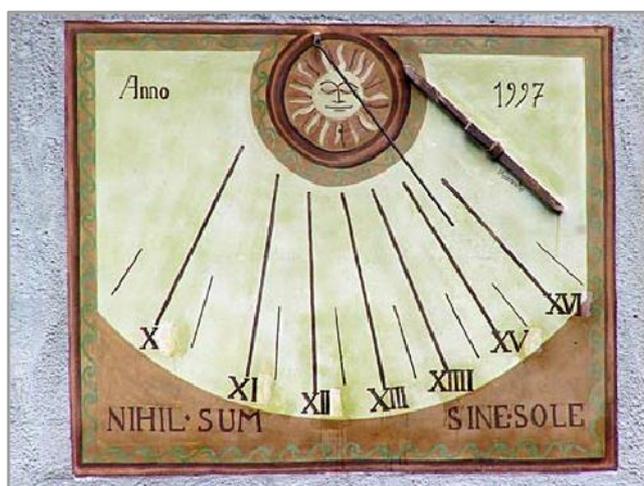


REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

UNIONE MONTANA DEI COMUNI DELLA BASSA VALLE SUSA E VAL CENISCHIA

# COMUNE DI VAIE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## VARIANTE PARZIALE

ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77

RIELABORAZIONE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DELLA REGIONE PIEMONTE -  
D.G.R. n. 24-7214 del 10 marzo 2014  
ADEGUAMENTO DI LIMITATA ENTITA' DELLA ZONIZZAZIONE

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA DI ADOZIONE

VISTO IL SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

AGGIORNAMENTO

LA PROGETTISTA  
arch. ALESSANDRA BREZZO

IL GEOLOGO  
dott. DARIO FONTAN

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO  
geom. FRANCESCO PANSA

studio in Susa - via Montello n° 59 - tel. 0122/622534

SEA consulting srl, via Cernaia 27 - Torino

responsabile servizio tecnico

# COMUNE DI VAIE

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

UNIONE MONTANA DEI COMUNI

DELLA VALLE DI SUSÀ E VAL CENISCHIA

## PIANO REGOLATORE GENERALE

### COMUNALE

### VARIANTE PARZIALE

ai sensi dell'art. 17, comma 5 della legge regionale 56/1977

RIELABORAZIONE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DELLA  
REGIONE PIEMONTE –D.G.R. n. 24-7214 del 10 marzo 2014  
E ADEGUAMENTO DI LIMITATA ENTITA' DELLA ZONIZZAZIONE

## NORME TECNICHE DI

## ATTUAZIONE

**Modificazioni introdotte "ex Officio" ai sensi del comma 11 dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.l.**  
Modificazioni che rientrano nelle condizioni di cui al comma 5 e non costituiscono variante ai sensi dei commi 8-9 dell'art. 17, L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.l.

# 1. DISPOSIZIONI GENERALI

## 1.1 FINALITA' DEL P.R.G.C

I comuni, singoli o associati, esercitano le loro competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio mediante la formazione e l'attuazione di Piani Regolatori Generali comunali e intercomunali, finalizzati a soddisfare le esigenze sociali delle comunità locali e aventi quali specifici obiettivi:

- un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del Piano Territoriale e delle sue articolazioni sub-comprensoriali e intercomunali;
- il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
- la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
- l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche e occupazionali rapportate alle indicazioni del Piano Territoriale;
- il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

## 1.2 CONTENUTI DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale si adegua alle previsioni del Piano Territoriale, che verifica e sviluppa, con riferimento all'organizzazione del territorio del Comune interessato, per un arco temporale decennale.

Essa pertanto, in questo quadro:

- valuta le esigenze di sviluppo delle attività produttive, degli insediamenti residenziali, dei servizi e delle attrezzature, indicandone la quota che può essere soddisfatta con il recupero del patrimonio insediativo esistente e individuando la quantità di aree necessarie per la realizzazione di nuovi insediamenti;
- precisa le aree da sottoporre a speciali norme ai fini della difesa del suolo e della tutela ambientale, o da destinare alla realizzazione e alla tutela di impianti di interesse pubblico;
- individua le aree atte ad ospitare l'incremento di popolazione ipotizzato, in coerenza con le previsioni del Piano Territoriale;

- individua e regola, sulla base dei piani agricoli zonali (ove operanti), le aree destinate ad attività agricole e quelle destinate ad usi insediativi, residenziali, produttivi, commerciali e turistici, ai servizi e al tempo libero, definendo le aree destinate agli standards, di cui agli Artt. 21 e 22, oppure individuando gli strumenti esecutivi che devono provvedere a tale specificazione;
- determina per ogni parte del territorio comunale la disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, comprensiva delle destinazioni d'uso, dei tipi e dei modi di intervento di cui all'Art. 13 delle L.R. 56/77 e successive modificazioni;
- definisce l'organizzazione del territorio in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto e di traffico, alle attività produttive articolate con riferimento ai caratteri dell'economia locale, agli insediamenti, alle attrezzature ed ai servizi;
- individua gli edifici ed i complessi di importanza storico-artistica e delimita i centri storici, garantendo la loro tutela e la loro utilizzazione sociale, nonché la qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso;
- individua le parti di territorio ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso; tali parti di territorio possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature pubbliche;
- indica gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, nonché i criteri per la trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione primarie e secondarie effettivamente fruibili;
- fissa le norme generali e specifiche per l'applicazione delle prescrizioni e per la gestione amministrativa del Piano;
- contiene ogni altra previsione idonea al conseguimento delle finalità desumibili dall'Art. 11 della L.R. 56/77 e successive modificazioni.

**1.3 DOCUMENTI DEL P.R.G.C** Il Piano Regolatore Generale Comunale consta dei seguenti documenti:

ELABORATI URBANISTICI

CARTOGRAFIA			date
TAV. 1	Tavola riassuntiva zonizzazione comuni contermini	1 / 25.000	2008 Agg. 2012
TAV. 2	Stato di fatto Capoluogo	1 / 3.000	2008 Agg. 2012 Agg. 2016

TAV. 3	Stato di fatto Territorio comunale	1 / 5.000	2008 Agg. 2012 <a href="#">Agg. 2016</a>
TAV. 4 a	Capoluogo Sud - Zonizzazione e sintesi dissesti	1 / 2.000	2008 Agg. 2012 <a href="#">Agg. 2016</a>
TAV. 4 a/s	Capoluogo Sud - Zonizzazione e sismica	1 / 2.000	2009 Agg. 2012 <a href="#">Agg. 2016</a>
TAV. 4a/bis	Capoluogo Sud – Preliminare LTF	1 / 2.000	2012 Agg. 2016
TAV. 4 b	Capoluogo Nord - Zonizzazione e sintesi dissesti	1 / 2.000	2008 Agg. 2012 <a href="#">Agg. 2016</a>
TAV. 4 c	Borgate – Zonizzazione, sintesi dissesti e sismica	1 / 2.000	2008 Agg. 2012 <a href="#">Agg. 2016</a>
TAV. 4 d	Capoluogo - Viabilità e Servizi	1 / 3.000	2008 Agg. 2012 Agg. 2016
TAV. 5	Territorio comunale - Zonizzazione e sintesi dissesti	1 / 5.000	2008 Agg. 2012 <a href="#">Agg. 2016</a>
TAV. 5/s	Territorio comunale - Zonizzazione e sismica	1 / 5.000	2009 Agg. 2012 <a href="#">Agg. 2016</a>
TAV. 6	Territorio Comunale - Vincoli	1 / 5.000	2008 Agg. 2012
TAV. 7	Agglomerati commerciali <b>ANNULLATA e sostituita dalla Tav 1: “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento delle attività commerciali”</b>	1 / 2.000 1 / 2.500	2008 Agg. 2012 Agg: 2014
TAV. 8	Capoluogo Sud – Zonizzazione comparata – in attesa di definizione	1 / 2.000	2008 Agg.2012
TAV. 9	Territorio comunale Zonizzazione Osservazioni – in attesa di definizione	1 / 5.000	non presente
TAV. 10	Territorio comunale - Infrastrutture a rete	1 / 5000	2008 Agg. 2012 <a href="#">Agg. 2016</a>
TAV. 11	Uso del suolo	1 / 5000	2008 Agg. 2012
TAV. 12	Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici, nell’ambito comunale	1 / 1000	2012

#### RELAZIONI

1	Norme tecniche di attuazione
2	Relazione illustrativa
3	Scheda quantitativa dei dati urbani
4	Rapporto Ambientale (all: Relazione processo di valutazione, Sintesi non tecnica, Programma di monitoraggio)

5	Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici, nell'ambito comunale – schede e documentazione fotografica
6	Controdeduzioni
7	<b>Relazione di verifica congruità al Piano di Classificazione Acustica</b>

Le tav. 8 e 9 riportano le osservazioni al preliminare, alle quali si è dato risposta con le attuali tavole

### ELABORATI GEOLOGICI

CARTOGRAFIA		
TAV. 1	Carta geologico strutturale e litotecnica	Scala 1/5000
TAV. 2	Carta dell'idrografia superficiale e idrogeologica	Scala 1/5000
TAV. 3	Carta geomorfologica e dei dissesti	Scala 1/5000
TAV. 4	Carta delle pendenze	Scala 1/5000
TAV. 5	Carta degli effetti dell'evento alluvionale del 13/16 ottobre 2000	Scala 1/5000
TAV. 6	Carta delle opere idrauliche	Scala 1/5000
TAV. 7	Carta della pericolosità	Scala 1/5000
TAV. 8	Carta di sintesi	Scala 1/5000
TAV. 9	Stralcio della Carta di sintesi del concentrico	Scala 1/1000
TAV. 10	Carta della pericolosità e dell'intensità dei dissesti	Scala 1/10000
TAV. 11	Microzonazione sismica	Scale varie
RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA con i seguenti allegati		
ALL. 1	Schede per il censimento dei fenomeni franosi	
ALL. 2	Schede per il censimento delle opere idrauliche	
ALL. 3	Schede pozzi	
ALL. 4	Schede dei conoidi	
ALL. 5	Scheda per il censimento del reticolo idrografico minore	
STUDIO IDRAULICO (2 relazioni) condotto sui principali bacini (rii Arpiat, Penturetto e Margaira) e sul canale Cantarana eseguito dall'ing. Paolo Oria – Ingegneria & Territorio – di Cuorgnè. Tali relazioni costituiscono parte integrante della Relazione Geologica		

#### **1.4 CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA**

Il Piano Regolatore Generale stabilisce la capacità insediativa teorica massima di tutte le aree residenziali, o di quelle a parziale destinazione residenziale, in conformità a quanto indicato nell'Art. 20 della L.R. 56/77.

Tale capacità insediativa è definita in rapporto alla dotazione complessiva di servizi ed infrastrutture, in misura uguale o superiore a quella fissata dagli standards urbanistici previsti dal P.R.G.C.

## 1.5 CAPACITA' INSEDIATIVA EFFETTIVA

Il Piano Regolatore Generale stabilisce la capacità insediativa effettiva sulla base della dotazione di servizi e di infrastrutture effettivamente fruibili, nella misura prevista dall'Art. 21 della L.R. 56/77 (sostituito dall'Art. 24 della L. 61).

Per "effettivamente fruibile" si intende quella dotazione di servizi risultante dalla somma delle aree già in uso o in proprietà degli enti preposti all'attuazione dei servizi stessi, e di quelle per le quali sia stata stabilita l'acquisizione nell'ambito del Piano Esecutivo (P.E.) approvato.

In ogni momento è quindi possibile stabilire le capacità insediative effettive per le residenze e per i complessi produttivi, in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi di cui questi possono fruire, sempre conformemente agli standards approvati.

Prima di ogni intervento occorre quindi valutare la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria, affinché questa garantisca l'efficienza degli insediamenti e il loro collegamento con il resto del complesso urbano. Per tale verifica occorre un censimento delle opere esistenti e previste, che ne valuti la validità e la funzionalità.

Per le opere di urbanizzazione secondaria bisogna conteggiare le superfici veramente disponibili per ogni categoria di servizio; queste superfici, divise per i coefficienti degli standards, danno l'entità degli insediamenti possibili.

All'interno degli strumenti esecutivi, i pubblici servizi possono essere disposti in maniera diversa da quella prevista dal Piano, purché rimangano nella stessa zona oggetto del P.E.

## 1.6 STANDARD URBANISTICI

### 1.6.1 Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali

Le aree per le attrezzature ed i servizi in insediamenti residenziali vengono così ripartite:

Tipologia aree	Standards previsti nel piano	Standards ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77
Aree per l'istruzione (scuola materna, elementare e dell'obbligo)	mq/abitante 2,32	mq/abitante 5,00*
Aree di interesse comune (religiose, culturali, sanitarie, sociali, assistenziali,	mq/abitante 6.48	mq/abitante 5,00

amministrative, ricettive)		
Aree per spazi pubblici e adibite a parco per il gioco e lo sport	mq/abitante 26,13	mq/abitante 12,50
Aree a parcheggio pubblico	mq/abitante 9,21	mq/abitante 2,50
Totale	mq/abitante 44,14	mq/abitante 25.00

\* ai fini del raggiungimento dello standard richiesto, si sottolinea che il Comune di Vaie fornisce ai suoi abitanti esclusivamente i servizi legati alla Scuola dell'Infanzia e alla Primaria, poiché, per la Scuola Media Inferiore e Superiore, si avvale di strutture presenti in comuni limitrofi.

Per le zone di nuovo impianto Cn, i servizi sono trattati globalmente e non risultano nella presente tabella poiché la loro definizione, da attuarsi in ambito di PEC, sarà stabilita dettagliatamente in sede attuativa, garantendo comunque gli standards minimi richiesti per legge.

Per le Cn e per il dettaglio di tutte le aree a servizio, si rimanda alla tabella contenuta nella Relazione Illustrativa.

#### 1.6.2 Aree attrezzate al servizio di insediamenti produttivi

La dotazione minima di **aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi** di nuovo impianto, e di quelli esistenti, al momento della loro riattivazione con eventuali ampliamenti nelle forme previste dalle presenti Norme, è stabilita nella misura del 10 % della superficie fondiaria, ai sensi dell'art. 21 , punto 2, L.R. 56/77

#### 1.6.3 Aree attrezzate per insediamenti direzionali e commerciali

Le **aree attrezzate al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali**, subordinatamente al rispetto dei criteri commerciali di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs 114/1998 adottati in coerenza con la disciplina regionale in materia, vengono così ripartite:

Aree per parcheggi	50% della superficie lorda pavimentata
Aree verdi, per servizi sociali	50% della superficie lorda pavimentata
<b>TOTALE</b>	<b>100% della superficie lorda pavimentata</b>

La dotazione minima di aree a servizi pubblici, prevista dal PRGC, è comunque stabilita , nel rispetto dell'art. 21 della LR n. 56/77 e s.m.l. e a quanto stabilito dai criteri commerciali approvati dal Comune, in conformità all'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.l.

#### 1.6.4 Edificazione e opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le norme riguardanti il **rapporto fra edificazione ed esistenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria** sono le seguenti:

L'edificazione potrà essere consentita solo se viene raggiunta la quota di urbanizzazione, e cioè quando siano assicurati i servizi che corrispondono alle opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria, e sussistano i servizi di livello generale i cui minimi sono già stati fissati nel P.R.G.C. vigente.

Nel caso in cui il Comune decida di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione, secondo le norme della L.R. 56/77 e s.m.i., detti Piani controlleranno la rispondenza fra i nuovi insediamenti e la dotazione di servizi, secondo gli standards di Piano, intendendo per servizi quelli effettivamente usufruibili.

Sarà consentito il rilascio di permesso di costruire (o altro titolo autorizzativo), in zone non provviste di urbanizzazione primaria, solo quando esista un preventivo impegno, da parte dei richiedenti, di realizzare a propria cura e spese le opere suddette, in base alle prescrizioni comunali e nei limiti delle scadenze della costruzione principale. Il permesso di costruire (o altro titolo autorizzativo), ha validità massima di un anno, trascorso il quale, se i lavori non sono stati iniziati, essa deve considerarsi decaduta. Il termine per l'ultimazione sarà di anni tre dalla data di inizio dei lavori, salve eventuali proroghe ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.P.R.380/2001.

L'impegno assunto dal privato sarà regolato con apposita convenzione, comprendente la descrizione delle opere da eseguire, il progetto di massima, il termine per l'esecuzione, nonché le garanzie finanziarie per la copertura di eventuali irregolarità. La mancata o incompleta esecuzione delle opere suddette impedirà il rilascio del certificato di agibilità.

Nel caso di edifici rurali destinati ad abitazione:

- verrà consentito il rilascio di permesso di costruire (o altro titolo autorizzativo) anche in mancanza di strade di accesso, con le caratteristiche fissate dalle presenti Norme di Attuazione; le strade potranno inoltre essere del solo tipo pedonale.
- L'erogazione idrica potrà essere garantita da acquedotto privato.
- Lo smaltimento dei reflui potrà essere ammesso, in assenza di impianto di fognatura, mediante sistemi equivalenti quale fossa biologica, oppure fossa tipo IMHOFF collegata a pozzo perdente, previa redazione di indagine geologica che asseveri le caratteristiche del terreno destinato a smaltire i liquami provenienti dalla fossa stessa.

Nel caso di interventi come un Piano di Recupero (P.d.R.), non può essere rilasciato permesso di costruire (o altro titolo autorizzativo) se non esiste la dotazione di opere di urbanizzazione primaria.

Nelle frazioni o borgate, in cui è permesso il solo recupero dei fabbricati, è ammessa la deroga dalle caratteristiche richieste relativamente alle strade di accesso, alle aree di parcheggio interne e alla rete fognaria, purché, in questo ultimo caso, si provveda alla costruzione di vasche di depurazione, previa approvazione da parte del Comune del progetto presentato con il concorso di più proprietari, onde evitare la proliferazione di fosse biologiche e di pozzi ad esse collegati, e previa analisi di stabilità del complesso manufatto/pendio; inoltre, in queste stesse zone, se ricadenti in classe IIa, dove è ammessa la nuova edificazione di fabbricati e di locali interrati esclusivamente eseguita da imprenditori agricoli e con destinazione d'uso legata all'attività agricola, e relativamente alle case sparse, se ricadenti in classe IIIa, dove è ammessa la ristrutturazione con modesti ampliamenti, previa indagine geologica e geotecnica, come recitano gli artt. 23.1 e 24.1.1 della Relazione Geologica), valgono le sopra citate regole relative alle strade, alle aree di parcheggio ed ai sistemi di smaltimento dei reflui.

## **2 ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

### **2.1 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

Il P.R.G.C. definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto, e quello in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esistenti.

Il Comune di Vaie, avendo una popolazione non superiore ai diecimila abitanti, è esonerato dall'obbligo di dotarsi di P.P.A. come prescritto dalla L. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 13. Nel caso in cui l'Amministrazione optasse per l'adozione di questo strumento, conseguentemente la realizzazione delle previsioni del P.R.G.C. si subordina al suo inserimento nel P.P.A. stesso, da adottarsi secondo le norme contenute nella L. 56/77 e s.m.i..

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) Il **Piano Particolareggiato (P.P.)** di iniziativa pubblica, di cui all'Art. 13 e seguenti della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, e agli Art. 38 e 39 della L.R. 56/77
- b) I **Piani per l'Edilizia Economica Popolare** di cui alla L. 18/4/1962 n. 167 e s.m.i. e all'Art. 41 della L.R. 56/77.
- c) I **Piani di Recupero (P.d.R.)**, di cui all'Art. 27 della L. 5/8/1978 n. 457, e Art. 41bis della L.R. 56/77.
- d) I **Piani Esecutivi di iniziativa privata Convenzionata (P.E.C.)**, ai sensi dell'Art. 28 della L. 17/8/1942 n. 1150 e s.m.i., e degli Art. 43, 44 e 45 della L.R. 56/77.

e) I **Piani Tecnici** di opere e attrezzature ad iniziativa pubblica, di cui all'Art. 47 della detta L.R. 56/77.

f) I **Piani** per **Insedimenti produttivi (P.I.P.)**, di iniziativa pubblica, ai sensi dell'Art. 27 della L. 22/10/1979 n. 865 e art. 42 della L.R. 56/77

g) Il **Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.)** ai sensi dell'art. 44 della L.R. 56/77

Sono fatte salve le convenzioni già stipulate alla data di adozione della presente Variante strutturale, per le quali continuerà ad operare la precedente normativa di piano.

Gli interventi riguardanti i piani esecutivi del tipo b) ed f) comportano l'esproprio delle aree e la stipula di convenzioni fra il Comune e gli operatori pubblici o privati.

I piani di cui al punto d) e g) - P.E.C. e P.E.C.O.- sono ammessi quando sia richiesta, da parte di privati singoli o riuniti in consorzio, la realizzazione di previsioni di piano in zone non ancora dotate, in tutto o in parte, di opere di urbanizzazione, e dove il P.R.G.C. non subordini l'edificazione a piani esecutivi specifici. Il progetto di Piano Esecutivo, presentato con l'impegno di attuarlo anche per parti, comprende gli elaborati di cui all'Art. 39 della L.R. 56/77 e deve essere presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune. Nel caso in cui la superficie da dismettere risultasse di entità irrilevante, e comunque inferiore a mq. 500, è prevista la possibilità di monetizzazione delle aree a servizi, il che non esclude la facoltà dell'Amministrazione di richiedere la dismissione di aree anche per superfici inferiori

Il contenuto delle convenzioni deve rispettare le prescrizioni riportate all'Art. 45 della L.R. 56/77. Le convenzioni stesse dovranno corrispondere a quella "tipo" emanata dalla Regione Piemonte con relativo periodico aggiornamento.

## **2.2 CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Il rilascio del **Certificato di Agibilità** per un fabbricato è vincolato alla corrispondenza del manufatto al progetto per cui è stato chiesto il Permesso di costruire (o altro titolo autorizzativo), e con la destinazione d'uso da essa specificata. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso senza il preventivo rilascio del certificato di agibilità. Un cambio abusivo di destinazione d'uso comporta il decadimento della validità del certificato di agibilità. Il proprietario dell'opera dovrà allegare, alla richiesta di rilascio del Certificato di agibilità, copia della Relazione di Collaudo Statico delle strutture in c.a. a firma di professionista abilitato, la Relazione di Conformità del manufatto al progetto presentato asseverata dal Direttore dei Lavori, e la Certificazione Energetica, a firma di professionista abilitato.

### **2.3 ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE**

Ferma restando la superficie delle aree da acquisire per la realizzazione di opere pubbliche, tali aree potranno subire, in sede di realizzazione, adeguamenti di limitata entità nella loro localizzazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Lo stesso vale per adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo.

All'interno delle aree interessate dai Piani Esecutivi, la localizzazione dei servizi previsti verrà precisata in sede di dei Piani Esecutivi stessi.

### **2.4 IMPIANTI TECNOLOGICI O DI INTERESSE PUBBLICO E SOCIALE**

Le opere relative ad impianti destinati a servizi di interesse pubblico e sociale, per le loro caratteristiche di opere di urbanizzazione riguardanti gli insediamenti, potranno prescindere da eventuali obblighi di Piani Esecutivi, dalle destinazioni di zona previste dal P.R.G.C., dagli indici di cubatura, di copertura e di altezza, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini.

### **2.5 AREE A VERDE PRIVATO**

Il P.R.G.C. individua due zone indicate con il simbolo “**Vpr**”, collocate in prossimità del vecchio nucleo e comprese tra le zone sature **Bs5** e **B1s8** e la zona di completamento **Bc6** destinate a verde privato.

Per tali zone, attualmente costituite da orti privati ed aventi funzione di cuscinetto all'interno di zone più densamente edificate, il Piano prevede il mantenimento delle caratteristiche attuali, con esclusione di qualsiasi intervento edificatorio, se non quello riguardante l'eventuale costruzione di locali per deposito di attrezzi, o il mantenimento di quelli già esistenti. Detti locali dovranno essere comunque realizzati in muratura, o in struttura metallica verniciata o mediante l'impiego di prefabbricati in legno, con copertura in tegole di laterizio o di cemento. Tali depositi dovranno avere una superficie coperta non superiore a 15 mq. ed un'altezza media non superiore ai 2,50 mt., con possibilità di costruzione sul confine di proprietà.

### 3. VINCOLI DA OSSERVARE NELLE EDIFICAZIONI

#### 3.1 CONDIZIONI DI INSEDIABILITA'

L'insediabilità nelle varie zone è regolata dal rapporto tra gli insediamenti residenziali o produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, al verde pubblico, ecc., in conformità agli standards urbanistici stabiliti al Cap. 1.6 delle presenti Norme.

#### 3.2 LIMITI NELL'EDIFICAZIONE

##### 3.2.1 Utilizzazione degli indici

Il calcolo riguardante gli **indici volumetrici** va effettuato tenendo conto di tutti i fabbricati esistenti sul lotto.

##### 3.2.2 Trasferimento di cubatura

Sono ammessi **trasferimenti di cubatura** esclusivamente tra lotti con uguale destinazione e contigui tra loro, mentre non sono ammessi fra zone con destinazioni diverse, oppure fra zone aventi la stessa destinazione, ma i cui lotti non siano contigui fra di loro.

Fanno eccezione a questa prescrizione le zone agricole "E", in cui è consentito l'accorpamento di tutti gli appezzamenti di proprietà dell'azienda, purché rientranti entro un raggio di influenza tale da renderlo giustificabile ai fini dell'efficacia produttiva.

##### 3.2.3 Volume realizzabile

Per ogni zona omogenea il P.R.G.C. fissa la **cubatura massima costruibile** in base agli indici caratteristici della zona.

##### 3.2.4 Rapporto tra volume edificato e numero di abitanti

Trattandosi di Comune con popolazione prevista non superiore a 2000 abitanti (art. 20, comma 3 della L.R. 56/77) la valutazione del **numero di abitanti insediabili** teoricamente in una zona viene fatta assegnando ad ogni abitante **120 mc.** di volume costruito o costruibile in base agli indici di zona.

Nelle previsioni di insediamenti produttivi, il **numero teorico di addetti** viene dedotto in base alla superficie coperta dell'insediamento, assegnando ad ogni posto di lavoro una superficie di **50 mq.**

#### 3.3 DISTANZE DAI CONFINI, DALLE VIE E TRA I FABBRICATI

Le distanze dai confini di proprietà e tra i fabbricati vengono fissate, a seconda delle zone di intervento, al Capitolo 11 delle presenti Norme. Le distanze dei fili di fabbricazione dai cigli stradali sono fissate ai sensi del Codice della Strada ( D. Lgs. N. 285 del 30/04/1992, pubbl. Gazzetta Ufficiale n. 114 del 18/05/1992, e s.m.i.

E' fatta salva la facoltà del Sindaco di richiedere arretramenti superiori a quelli indicati nelle Tavole di Piano, se considerati necessari.

Le recinzioni verso spazi pubblici (strade, piazze, ecc.), nelle zone **Bs, B1s, Bc, Cn** nei casi in cui la strada abbia larghezza pari o inferiore a metri 6.00, non possono distare da detti spazi meno di 1,50 m. per eventuali allargamenti o dotazione di marciapiedi; nelle zone dove è presente uno strumento urbanistico esecutivo sono consentite recinzioni a filo strada, poiché questa deve già essere dotata di marciapiede su entrambe i lati; nelle zone **D**, in corrispondenza della Strada Statale n. 25, la distanza è fissata in 3,00 m.

L'area risultante, che rimarrà privata, può essere conteggiata nelle aree da destinare a parcheggio o a verde privato. Le recinzioni dovranno essere a giorno, su muretto in c.a. o altro materiale, di altezza non superiore a m. 0,80.

### **3.4 BASSI FABBRICATI**

Sono da considerarsi **bassi fabbricati**, accessori alla costruzione, tutti i manufatti con destinazione non residenziale, ma al servizio dell'abitazione, quali autorimesse private, magazzini e depositi. Questi manufatti, per essere considerati bassi fabbricati, devono avere particolari requisiti di carattere generale e devono sottostare a norme specifiche per ogni zona omogenea, come prescritto nel Capitolo 11 delle presenti Norme.

## **4. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO**

### **4.1 DEFINIZIONE DELLE ZONE**

Il Piano individua nel territorio comunale varie zone che si differenziano per la loro destinazione e alle quali compete una normativa che deve essere rispettata in ogni intervento a scopo edificatorio.

### **4.2 ZONE RESIDENZIALI DI TIPO A**

Corrispondono a quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani di vecchia costruzione, anche se privi di carattere eminentemente storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

### **4.3 ZONE RESIDENZIALI DI TIPO Bs / B1s**

Sono le parti di territorio adiacenti alle zone "A", ma di formazione più recente, totalmente edificate. In esse il P.R.G.C. ammette esclusivamente interventi di risanamento e di ristrutturazione, volti al miglioramento delle condizioni abitative.

#### **4.4 ZONE RESIDENZIALI DI TIPO Bc**

Sono le parti di territorio con insediamenti recenti, e parzialmente edificate. Il P.R.G.C. prevede per esse il completamento delle aree edificabili rimaste libere.

#### **4.5 ZONE RESIDENZIALI DI TIPO Cn**

Sono le parti di territorio che vengono destinate a nuovi impianti edilizi.

#### **4.6 ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TIPO D**

Sono le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale e commerciale.

#### **4.7 ZONE AGRICOLE DI TIPO E**

Sono le parti di territorio destinate ad uso agricolo, suddivise in sottozone a seconda della loro utilizzazione.

#### **4.8 ZONE PER SERVIZI DI TIPO SP**

Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature e ad impianti di interesse collettivo.

#### **4.9 ZONE PER VERDE PUBBLICO DI TIPO VP**

Sono le parti di territorio destinate a verde pubblico attrezzato e ad impianti sportivi

#### **4.10 ZONE PER VERDE PRIVATO DI TIPO Vpr**

Sono le parti di territorio destinate a verde privato.

### **5. DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE DI INTERVENTO**

#### **5.1 DESTINAZIONI D'USO PROPRIE**

Le destinazioni d'uso proprie sono quelle caratterizzanti i tipi di zona in cui è stato diviso il territorio comunale, come è indicato nelle Tavole 4a, 4b, 4c e 5 riportanti l'azzonamento.

#### **5.2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

In ogni zona prevista dal Piano sono ammesse destinazioni d'uso anche diverse da quelle specifiche della zona stessa, purché vengano osservate le limitazioni e le modalità di intervento riportate nel Capitolo 11 delle presenti Norme.

### 5.3 DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

Ai sensi del D.Lgs. n. 114/98 e della L.R. n. 28/99, il Comune di Vaie è dotato di Criteri Commerciali (approvati con D.C.C. n. 10 del 08.04.2014) da applicare nel proprio territorio per il rilascio delle autorizzazioni, riconoscendo con tale provvedimento gli addensamenti commerciali.

Verificata la compatibilità urbanistica con le attività di vendita al dettaglio e di esercizi di vicinato, la compatibilità delle strutture di vendita commerciali ed altra regolamentazione specifica è stabilita dagli elaborati di cui alla D.C.C. n. 10 del 08.04.2014, fermo restando il prevalere di eventuali successive disposizioni normative di settore.

## 6. DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO (L.R.56/77, Art. 13)

### 6.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

#### 6.1.1 Generalità

La Legge Regionale n. 56/77, all'Art. 13, così definisce gli interventi di **manutenzione ordinaria** ammissibili nelle varie zone contemplate dalle presenti Norme: *Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organico edilizio*" (L.R. 56/77, Art. 13, 3° comma).

La **manutenzione ordinaria** è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste quindi in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici stessi (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari (cioè quelli propri dell'edificio all'epoca della costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati), né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi l'adeguamento e la sostituzione degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni della strutture o dell'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originali degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando cioè tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria. In tal caso infatti si rende necessaria la verifica di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio dell'autorizzazione.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

#### 6.1.2 Elenco delle opere ammesse

Nelle presenti Norme si precisa che le opere di manutenzione ordinaria saranno limitate ai seguenti tipi di intervento:

- a) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) - Sono ammesse le seguenti opere: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale di tinteggiature, intonaci e rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) - Sono ammesse le seguenti opere: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- c) Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) - Sono ammesse le seguenti opere: riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge) vengano mantenuti i caratteri originari.
- d) Impianti e apparecchi igienico-sanitari - Sono ammesse le seguenti opere: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti e apparecchi igienico-sanitari.
- e) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e di condizionamento, idrici, del gas, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) - Sono ammesse le seguenti opere: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianto telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale o agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali o aumento delle superfici utili.

## 6.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

### 6.2.1 Generalità

La Legge Regionale n. 56/77, all'Art. 13, così definisce gli interventi di **manutenzione straordinaria** ammissibili nelle varie zone contemplate dalle presenti Norme : *Le opere e le modifiche necessarie per sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso*" (L.R. 56/77, Art. 13, 3° comma).

La **manutenzione straordinaria** è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originale del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, quando siano realizzati modificando i caratteri originari degli edifici, sono considerati di manutenzione straordinaria, perché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione e l'integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e di superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti. Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purchè non ne venga modificato l'assetto distributivo, né l'unità stessa venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali, sia la nuova formazione delle finiture esterne.

#### 6.2.2 Elenco delle opere ammesse

Nelle presenti Norme si precisa che le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno limitate ai seguenti tipi di intervento:

- a) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) - Sono ammesse le seguenti opere: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) - Sono ammesse le seguenti opere: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari e previa verifica della resistenza ai fenomeni sismici.
- c) Murature perimetrali, aperture e tamponamenti esterni - Sono ammesse le seguenti opere : rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse né l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- d) Tramezzi e aperture interne - Sono ammesse le seguenti opere: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né questa venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse alla realizzazione di servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione di impianti di cui al punto g), e alla realizzazione delle opere e degli impianti necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni.
- e) Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) - Sono ammesse le seguenti opere: riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

- f) Impianti e apparecchi igienico-sanitari - Sono ammesse le seguenti opere: installazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e di condizionamento, idrici, del gas, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) - Sono ammesse le seguenti opere: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni al suo impianto strutturale e distributivo. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale o agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

### 6.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

#### 6.3.1 Generalità

La L.R. n. 56/77, all'Art. 13, così definisce gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** ammissibili nelle varie zone contemplate dalle presenti Norme: *“Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio a ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”* (L.R. 56/77, Art. 13).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici nei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologico, architettonici e artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'Art. 24, comma 4/A della L.R. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si vuole prevedere la possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

E' necessario disporre quindi di strumenti normativi il più possibile articolati, adeguati gli uni al rigoroso restauro statico ed architettonico di edifici di pregio, gli altri al recupero funzionale di organismi edilizi aventi o meno interesse storico-artistico ed ambientale.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- Il **risanamento conservativo**, finalizzato principalmente al recupero igienico-funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di tecniche e materiali diversi da quelli originari, purchè congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.
- Il **restauro conservativo**, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico e ambientale. Il restauro conservativo è volto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quasi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'Art. 24, relativo alla tutela dei beni culturali e ambientali). Possono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'Art. 24 come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico. Ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e di tecniche congruenti.

### 6.3.2 Opere ammesse per il risanamento conservativo

Nelle presenti Norme si precisa che le opere di **risanamento conservativo** saranno limitate ai seguenti tipi di intervento:

- a) Finiture esterne (intonachi, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) - Sono consentite le seguenti opere: ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di

materiali e di tecniche congruenti, rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia degli elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

- b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) - Sono ammesse le seguenti opere: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originario. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora ciò comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze nelle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- c) Murature perimetrali, aperture e tamponamenti esterni - Sono ammesse le seguenti opere: ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- d) Tramezzi e aperture interne - Sono ammesse le seguenti opere: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione o della eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse anche le aggregazioni o le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- e) Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) - Sono ammesse le seguenti opere: ripristino di

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

- f) Impianti e apparecchi igienico-sanitari - Sono ammesse le seguenti opere: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).
- g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e di condizionamento, idrici, del gas, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) - Sono ammesse le seguenti opere: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni al suo impianto strutturale e distributivo. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale o agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'interno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

### 6.3.3 Opere ammesse per il restauro conservativo

Nelle presenti Norme si precisa che le opere di **restauro conservativo** saranno limitate ai seguenti tipi di intervento:

- a) Finiture esterne (intonachi, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) - Sono consentite le seguenti opere: restauro e ripristino delle finiture. Qualora ciò non sia possibile, ne sono ammessi il rifacimento e la sostituzione, con l'impiego di materiali e tecniche originari, o ad essi affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) - Sono ammesse le seguenti opere: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, ne è ammessa la sostituzione, limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di

materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Sono ammessi la ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri, e il ripristino e la valorizzazione dei collegamento originari verticali e orizzontali, e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

- c) Murature perimetrali, aperture e tamponamenti esterni - Sono ammesse le seguenti opere: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia sono consentiti il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
- d) Tramezzi e aperture interne - Sono ammesse le seguenti opere: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti e affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, la costruzione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare gli elementi architettonici di pregio, né l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- e) Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) - Sono ammesse le seguenti opere: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse, con l'impiego di materiali e di tecniche originari (o ad essi affini) tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- f) Impianti e apparecchi igienico-sanitari - Sono ammesse le seguenti opere: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

- g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e di condizionamento, idrici, del gas, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) - Sono ammesse le seguenti opere: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

## 6.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

### 6.4.1 Generalità

La L.R. N. 56/77, all'Art. 13, secondo comma, così definisce gli interventi di **ristrutturazione edilizia** ammissibili nelle varie zone contemplate dalle presenti Norme: *“Gli interventi rivolti 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”* (L.R. 56/77, Art. 13).

Per consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità degli interventi, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia. Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce a interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi. Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

### 6.4.2 Ristrutturazioni in zone di tipo A

Nelle presenti Norme si precisa che le opere di ristrutturazione edilizia di tipo A saranno limitate ai seguenti tipi di intervento:

- a) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) - Sono consentite le seguenti opere: rifacimento o nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) - Sono ammesse le seguenti opere: consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia

mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora ciò comporti aumento della superficie utile, né la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di importa e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni, comunque non superiori al 30% della superficie del locale. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio e previa verifica della resistenza ai fenomeni sismici.

- c) Murature perimetrali, aperture e tamponamenti esterni - Sono ammesse le seguenti opere: conservazione e valorizzazione dei prospetti; rifacimento di tamponamenti esterni e modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti, sempre previa verifica della resistenza ai fenomeni sismici.
- d) Tramezzi e aperture interne - Sono ammesse le seguenti opere: modificazioni, per mutate esigenze funzionali e d'uso, dell'assetto planimetrico, nonché l' aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- e) Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) - Sono ammesse le seguenti opere: rifacimento o nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- f) Impianti e apparecchi igienico-sanitari - Sono ammesse le seguenti opere: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e di condizionamento, idrici, del gas, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi) - Sono ammesse le seguenti opere: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno, non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale o agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

#### 6.4.3 Ristrutturazioni in zone di tipo B

Nelle presenti Norme si precisa che le opere di ristrutturazione edilizia di tipo B saranno limitate ai seguenti tipi di intervento:

- a) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura) - Sono consentite le seguenti opere: rifacimento o nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) - Sono ammesse le seguenti opere: consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche quando ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive e d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali, come scale e rampe, all'esterno dei fabbricati, previa verifica della resistenza ai fenomeni sismici.
- c) Murature perimetrali, aperture e tamponamenti esterni - Sono ammesse le seguenti opere: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché le modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni, previa verifica della resistenza ai fenomeni sismici.
- d) Tramezzi e aperture interne - Sono ammesse le seguenti opere: modificazioni dell'assetto planimetrico, per esigenze distributive e d'uso mutate rispetto all'origine, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- e) Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi) - Sono ammesse le seguenti opere: rifacimento o nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- f) Impianti e apparecchi igienico-sanitari - Sono ammesse le seguenti opere: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici (impianti elettrici, di riscaldamento e di condizionamento, idrici, del gas, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti

liquidi, solidi e aeriformi) - Sono ammesse le seguenti opere: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno degli edifici purchè non configurino un aumento della superficie utile di calpestio.

## **6.5 NUOVA EDIFICAZIONE**

Sono considerati **interventi di nuova edificazione** sia quelli consistenti nella nuova costruzione di edifici e manufatti, sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti. Per quanto riguarda il centro storico, si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. In questi casi, o quando si riscontri una situazione di estrema precarietà strutturale del fabbricato che ne pregiudichi la stabilità e metta in pericolo la sicurezza del pubblico, e solo se tale evenienza sia suffragata da una perizia redatta da tecnico abilitato che non preveda alternative, è consentita la sostituzione edilizia, intesa come la riedificazione nel rispetto dei valori volumetrici di superficie, di altezza e di forma preesistenti, nel rispetto delle normative previste per la nuova costruzione. Nelle aree urbane di vecchia formazione, ad esclusione dunque del centro storico, è considerata quale intervento di nuova costruzione la demolizione e la ricostruzione che preveda anche un nuovo posizionamento del fabbricato.

## **7 NORME TECNICHE SPECIALI - PRESCRIZIONI OPERATIVE**

**Premessa:** Per gli edifici avente valore storico-documentario e singoli elementi di particolare interesse storico e architettonico, come fontane, camini, portici etc., puntualmente individuati sulla tavola n. 12 e nell'elaborato " Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici nell'ambito comunale: schede e documentazione fotografica", l'operatività edilizia ammessa è limitata agli interventi a carattere conservativo secondo quanto puntualmente definito nelle relative schede dell'elaborato stesso.

### **7.1 - ZONA RESIDENZIALE DI TIPO A**

#### 7.1.1 Generalità

1 - E' quella appartenente al tessuto urbano di vecchia formazione, con successive integrazioni, ed è individuata ai sensi della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni. In queste zone gli interventi edilizi devono essere rivolti al recupero mediante il rispetto delle tipologie e delle caratteristiche tradizionali.

2 - La zona A, corrispondente al Centro Storico del Capoluogo, è stata suddivisa nelle tre sottozone A1, A2, A3 per assecondare la diversa classificazione di idoneità urbanistica

definita dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici, parte integrante degli elaborati di Piano, che differenzia queste porzioni di tessuto urbano storico dal punto di vista delle possibilità di intervento edilizio nell'ambito del recupero e nell'ottica della tutela della sicurezza degli insediamenti, come indicato nelle schede di cui al cap. 11 delle presenti Norme. Tale distinzione non incide ai fini del sostanziale mantenimento degli elementi architettonici e tipologici, l'impiego dei materiali tradizionali, i fili di costruzione, le altezze e i volumi esistenti che, nel loro complesso, definiscono il carattere peculiare del Centro Storico

3 - Sono presenti le ulteriori definizioni A4, A5 e A6 che corrispondono rispettivamente ai centri originari delle borgate Folatone e Mura e parte del Molè, alle borgate sparse Prese Picco, Cattero e Tridan ed al complesso di San Pancrazio, collocate sul versante montano.

4 – tipi di intervento - Sono ammessi modesti ampliamenti che riguardano unicamente gli edifici che necessitino di miglioramento igienico-sanitario, nei casi in cui non esista disponibilità di locali adiacenti all'abitazione, quali magazzini, ripostigli e vani abitabili del sottotetto, o che possano essere resi tali con interventi di ristrutturazione.

Non sono ammesse sopraelevazioni, né variazioni di altezza del fabbricato, se non nel caso di adeguamento delle altezze nette dei locali ai valori minimi previsti dalla legislazione vigente per le nuove costruzioni fino ad un massimo di 50 cm. del piano di imposta del tetto.

Nel caso di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti che necessariamente comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti e dunque modifiche alla volumetria lorda del fabbricato; tali incrementi volumetrici sono ammessi anche in deroga a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura, come recita il Decreto Legislativo 115/2008, al 2° comma dell'art.11. Nel caso in cui la facciata sia prospiciente spazi pubblici, tale deroga dovrà essere valutata caso per caso e concordata con l'U.T. in modo tale da garantire il corretto passaggio veicolare e pedonale, data la limitata larghezza di alcune strade.

Sono consentiti interventi per la ricostruzione di edifici crollati o allo stato di rudere, dei quali siano individuabili alcune caratteristiche volumetriche e strutturali significative.

E' ammessa la totale demolizione di un fabbricato in cattive condizioni igieniche o strutturali, e la successiva ricostruzione di un altro immobile con le stesse caratteristiche plano-volumetriche, allorché non si tratti di edificio avente interesse storico, architettonico o

culturale, segnalato dalla documentazione di Piano, o quando tale intervento non comprometta la stabilità delle costruzioni adiacenti, nel qual caso il Sindaco, in base ai poteri conferitigli dalla L.R. 56/77 e s.m.i., Art. 24, ultimo comma, può imporre l'esecuzione di opportune opere di consolidamento. Nel caso di edifici da demolire per deficienze strutturali, prima di procedere a qualsiasi intervento dovrà essere presentata una perizia, redatta da tecnico abilitato, comprovante la reale situazione di degrado del manufatto. Inoltre, poiché la sostituzione edilizia è assimilabile alla nuova costruzione, in cui siano riprodotte forma, dimensioni e caratteristiche architettoniche dell'edificio originario, il nuovo fabbricato risponderà alla normativa vigente in materia di antisismica, di efficienza energetica, come se si trattasse a tutti gli effetti di una nuova costruzione.

I fabbricati costituenti pertinenza di quelli principali, comprese le tettoie, allorché presentino segni di avanzato degrado, possono essere demoliti e successivamente ricostruiti, anche con ubicazione diversa, purché vengano rispettate le distanze minime prescritte dal Codice Civile; non potranno comunque essere variate le loro caratteristiche dimensionali, ed i materiali impiegati dovranno intonarsi a quelli delle costruzioni adiacenti. Non è assolutamente ammessa la sostituzione dei detti fabbricati con box in lamiera.

5 – tipologie edilizie - nel caso di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, è ammessa la sostituzione del manto di copertura originario con altro composto di elementi aventi caratteristiche di omogeneità con la zona circostante, a giudizio in ogni caso della Commissione edilizia. Le opere esterne, anche di sola manutenzione, quali rivestimenti, intonaci, tinteggiature, infissi, scale e balconi, necessitano di preventiva presentazione di istanza presso i competenti uffici comunali; in particolare non è consentito l'impiego di rivestimenti ceramici, di gradini esterni in marmo e di intonaci plastici. I serramenti in metallo del tipo opaco e di colore scuro sono ammessi soltanto sui prospetti rivolti verso i cortili interni, sempre che le caratteristiche ambientali non impongano l'adeguamento del fabbricato su cui si interviene al tipo di serramenti adottato negli altri edifici prospettanti il cortile. Sulle fronti verso strada sono consentiti unicamente serramenti in legno o finto legno. Le ringhiere delle scale esterne e dei balconi dovranno essere del tipo a bacchette verticali, salvo il caso di ricostruzioni in cui si preveda il reimpiego di quelle esistenti, se in soddisfacente stato di conservazione, o di una loro riproduzione fedele. Non possono essere variate le quote e le dimensioni delle aperture verso strada, se non in armonia con la configurazione architettonica dei prospetti. Le recinzioni tra le proprietà, quando queste costituiscano un cortile racchiuso da cortina edilizia, non sono consentite. Quando i fabbricati prospettano su spazi destinati al transito, non a fondi ciechi, anche a carattere privato, possono essere consentite recinzioni del tipo a giorno, su muretti di altezza non superiore a 50 cm., solo nel caso in cui consentano

una larghezza di transito di m. 4,00. In ogni caso l'autorizzazione per l'esecuzione di dette recinzioni è subordinata, caso per caso, alla valutazione dell'Ufficio Tecnico, in ordine alle caratteristiche di inserimento ambientale ed estetico dell'intervento proposto. Le tettoie ammesse dovranno essere del tipo aperto almeno su due lati, e con caratteristiche costruttive tali da potersi integrare, a giudizio dell'Ufficio Tecnico, all'ambiente circostante. Non sono ammesse tettoie a copertura piana. Le disposizioni relative alle superfici e alle distanze delle tettoie dai fabbricati e dai confini sono predisposte nel Capitolo 11 delle presenti Norme.

6 - Riguardo alle unità abitative, per le quali sono possibili ampliamenti per miglioramento igienico-funzionale, si precisa che l'intervento è consentito una volta sola. Ogni richiesta di ampliamento deve essere preceduta da verifica sismica a cura di professionista abilitato, la quale, nel caso di costruzione in aderenza all'esistente, deve essere estesa a tutto il fabbricato.

In deroga al rapporto massimo di copertura indicato, e nel rispetto delle norme del Codice Civile, è comunque ammesso, per le unità commerciali, artigianali e residenziali, un ampliamento di superficie non superiore a 6 mq. utili, da destinare a servizi igienici o ad impianti tecnici.

7 - All'atto della richiesta del Permesso di Costruire (o altro titolo autorizzativo) per la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, dove si renda necessario dotare gli stessi di posti auto per ogni unità abitativa, i richiedenti devono individuare, al piano terreno del fabbricato o sull'area di pertinenza dell'immobile, gli spazi necessari per il ricovero degli autoveicoli nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione esistente. Dopo l'intervento, infatti, non saranno rilasciate ulteriori autorizzazioni per la costruzione di locali accessori di questo tipo al di fuori del fabbricato. Sono comunque fatte salve le convenzioni già stipulate alla data della presente Variante generale, per le quali continuerà a valere la precedente normativa di Piano. Circa le aree a cortile, dove la pavimentazione sia già compromessa, è ammessa esclusivamente la posa di pavimentazione di tipo discontinuo estesa a tutta l'area adibita a cortile, che garantisca la permeabilità all'acqua nel suolo.

8 - Per l'esecuzione di determinati interventi edilizi il richiedente può avvalersi, nei casi previsti dall'art. 22 del T.U. dell'edilizia (DPR 06/06/2001 n. 380) della Denuncia di inizio di attività (D.I.A.) come modificata dalla L. 30 luglio 2010 n.122: "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto - legge 31 maggio 2010, n.78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" che introduce la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.). In detti interventi è compresa la costruzione di muri di recinzione senza obbligo di pagamento del relativo contributo.

### 7.1.2 Zone residenziali di tipo A1 - A2 - A3 Capoluogo

Queste zone appartengono al nucleo storico aventi un particolare valore ambientale, e sono individuate ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. In esse il P.R.G.C. prevede il mantenimento degli insediamenti in atto di tipo residenziale, agricolo, commerciale e artigianale, culturali, ricreative e ricettive e si propone quali scopi principali: la salvaguardia della morfologia del suolo e la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente come pure degli edifici di interesse storico-artistico soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.

Tutte le aree libere di elevato valore ambientale devono restare inedificate, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici definiti dal P.R.G.C.

Saranno subordinati a Permesso di costruire o ad altro titolo autorizzativo, i seguenti interventi:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia ( ai sensi dell'art. 7.1.1 delle presenti norme)
- cambio di destinazione d'uso
- adeguamenti igienico funzionali di superfici ed altezze
- nuova costruzione di bassi fabbricati e tettoie
- recupero funzionale dei rustici (L.R. 29/04/03 n. 9)
- recupero residenziale dei sottotetti (L.R. 06/08/98 n. 21)

Per tutti gli interventi riconducibili a quelli previsti dall'art. 17, comma 3 del T.U. dell'Edilizia non è dovuto il contributo di costruzione. Per gli interventi riguardanti la costruzione di muri e di recinzioni, i richiedenti possono valersi della procedura autorizzativa semplificata, a carattere non oneroso.

### 7.1.3 Zone residenziali di tipo A4, A5 e A6 - Borgate

Queste zone appartengono ai nuclei frazionali della zona montana a diverse quote, aventi un particolare valore ambientale, e sono individuate ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. In esse il P.R.G.C. prevede insediamenti di tipo residenziale, agricolo, commerciale e artigianale, culturali, ricreative e ricettive e si propone quali scopi principali:

- la salvaguardia del patrimonio agricolo forestale e della morfologia del suolo.
- la conservazione e il recupero dei fabbricati esistenti.

Resta naturalmente salva, per l'Amministrazione comunale, la possibilità di ricorrere all'adozione di strumenti esecutivi come i Piani di Recupero (P.d.R.), nei casi in cui l'intensificarsi delle richieste di insediamento renda necessarie iniziative di carattere generale.

Il ricorso ai P.R. deve tener conto di quanto prescritto nell'Art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli interventi sulle strutture edilizie potranno essere soggetti a Permesso di Costruire o altro titolo autorizzativo, nei seguenti casi:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- sostituzione edilizia
- cambio di destinazione d'uso
- adeguamenti igienico funzionali di superfici ed altezze
- demolizione
- nuova costruzione di bassi fabbricati e tettoie esclusivamente a carattere e destinazione agricola, nel rispetto delle tipologie e nella scelta dei materiali tradizionali ( a seconda della classe di idoneità urbanistica).
- recupero funzionale dei rustici (L.R. 29/04/03 n. 9)
- recupero residenziale dei sottotetti (L.R. 06/08/98 n. 21)

Ad eccezione degli interventi che non comportano modifiche alla struttura portante dell'edificio, in tutti gli altri casi è prevista la preventiva verifica sismica.

## **7.2 ZONE RESIDENZIALI DI TIPO Bs**

Le zone residenziali di tipo Bs, a prevalente destinazione residenziale, con capacità insediativa non superiore ai valori attuali, sono le zone insediative di vecchia formazione, a carattere misto residenziale - rurale, in cui l'edificazione ha raggiunto il livelli di saturazione, pur mantenendo valori relativamente bassi di densità territoriale e di rapporto di copertura, rispetto ai limiti previsti dal D.M. n. 1444/68.

La normativa del Piano Regolatore ammette interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione con modifiche di destinazione d'uso, a scopo residenziale e non, sostituzione edilizia limitatamente alle zone di classificazione IIb e IIc e demolizione, ampliamento "una tantum" per adeguamento igienico-funzionale, recupero sottotetti e dei rustici ai sensi della normativa regionale

La normativa che disciplina tutta l'edificazione nelle zone sature di tipo Bs è riportata nel Capitolo 11 delle presenti Norme.

## **7.3 ZONE RESIDENZIALI DI TIPO B1s**

Sono zone insediative di formazione relativamente recente, a carattere esclusivamente residenziale, con sfruttamento totale della disponibilità delle aree.

Esse sono costituite da nuclei residenziali organizzati secondo uno schema definitivo, tali da essere considerati saturi sotto l'aspetto abitativo, con possibilità di eventuali interventi per l'edificazione di manufatti a carattere accessorio, nel pieno rispetto delle normative di zona. La normativa che disciplina tutta l'edificazione nelle zone sature di tipo Bs1 è riportata nel Capitolo 11 delle presenti Norme.

#### **7.4 ZONE RESIDENZIALI DI TIPO Bc**

Queste zone comprendono lotti di terreno inedificato, inseriti in un contesto urbanizzato, di cui il P.R.G.C. prevede il riordino infrastrutturale ed il completamento edilizio. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative alla residenza, al commercio al dettaglio, all'artigianato e alle attività culturali, ricreative e ricettive.

Per le attività artigianali si chiede che esse non diano origine a rumori ed odori molesti e nocivi, e che non creino problemi di transito e di parcheggio tali da superare la disponibilità della zona.

La normativa che disciplina tutta l'edificazione nelle zone di completamento Bc è riportata nel Capitolo 11 delle presenti Norme.

#### **7.5 ZONE RESIDENZIALI DI TIPO Cn**

Le zone residenziali di tipo Cn, con edificazione di nuovo impianto, comprendono aree per l'edificazione a scopo residenziale, totalmente prive di urbanizzazione, in cui il P.R.G.C. ammette nuovi impianti insediativi.

In queste zone è richiesta la redazione preliminare dello strumento urbanistico esecutivo che potrà essere di iniziativa privata nelle Cn1 e Cn2 o di iniziativa mista , pubblica e privata, nell'area Cn3. L'attuazione del S.U.E. (unitario) previsto per l'area Cn2 potrà avvenire con interventi graduali e/o progressivi, in funzione dei tre distinti comparti 1, 2 e 3 individuati sulla Tavola 4a, per i quali risulti possibile un'organica realizzazione degli interventi infrastrutturali in esso previsti; in questi casi sarà prevista comunque la realizzazione della viabilità interna indicata dallo stesso. Ciò esclude a priori i casi di presentazione di piani relativi a singole aree sparse, aventi ciascuna dimensioni tali da non consentire il reperimento di adeguate zone a servizi e la realizzazione delle opportune infrastrutture di carattere primario.

La quantità dei servizi da realizzarsi, tramite S.U.E. è quella contemplata dalla legislazione vigente (Art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.). Le modalità di realizzazione e la localizzazione dei servizi stessi verranno determinate dall'Amministrazione comunale al momento della richiesta di attuazione dei Piani Esecutivi. Nella zona Cn3, dove si prevede un intervento che

impegna sia i privati che il pubblico, lo strumento esecutivo prescriverà le modalità di cessione di aree da parte del privato già dimensionalmente indicate in sede di piano, non tenendo in alcun conto le attuali proprietà in parte pubbliche e in gran parte private, nell'ottica dell'equa distribuzione dei vantaggi, sia di carattere ambientale, sia di interesse pubblico.

La normativa che disciplina tutta l'edificazione nelle zone di espansione Cn è riportata al capitolo 11.

#### **7.6 ZONA D1 – D7**

Questa zona è destinata ad impianti produttivi caratterizzati da fabbricati esistenti su cui sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e ampliamenti fino al raggiungimento del 50% della superficie fondiaria. In base agli approfondimenti sulla portata del Fiume Dora Riparia per eventi della piena di riferimento, questa zona è considerata esondabile fino al momento della realizzazione delle opere di contenimento della suddetta piena.

Può essere previsto il cambio di destinazione, con utilizzo a carattere non residenziale, e con le prescrizioni riportate al Capitolo 11 delle presenti Norme.

#### **7.7 ZONA D2 – D5 – D6**

In queste zone, i fabbricati esistenti, originariamente di carattere artigianale, possono essere destinati anche ad attività riconducibili alla residenza o alla tipologia commerciale, con l'installazione di magazzini per l'esercizio di vicinato che non costituiscano sorgente di inquinamento acustico e, poiché esse sono ubicate nelle immediate adiacenze o nel contesto stesso delle zone destinate alla residenza, non sono ammessi ulteriori ampliamenti o potenziamenti dell'attività in atto, mentre è consentito il cambio di destinazione a favore della residenza, con le prescrizione riportate al Cap. 11.

#### **7.8 ZONA D3**

La zona D3 è destinata ad impianti di nuova edificazione, con destinazione a carattere artigianale e commerciale di vicinato, secondo le prescrizioni riportate al Capitolo 11 delle presenti Norme.

#### **7.9 ZONA D4**

In questa zona sono previsti insediamenti di carattere produttivo e artigianale, che non comportino la collocazione di attività rumorose ma bensì di uffici, magazzini e altre attività a servizio dell'industria. A garanzia di ciò l'Amministrazione comunale richiede che si stipuli

un atto di vincolo che impegni il titolare a mantenere le caratteristiche della destinazione produttiva entro i limiti stabiliti dal Piano di Classificazione Acustica. In base agli approfondimenti sulla portata del Fiume Dora Riparia per eventi della piena di riferimento, questa zona è considerata esondabile fino al momento della realizzazione delle opere di contenimento della suddetta piena.

Gli interventi ammessi sono disciplinati dalle norme riportate nel Capitolo 11.

## **7.10 ZONE AGRICOLE DI TIPO E**

Il P.R.G.C. prevede la suddivisione della parte di territorio con destinazione agricola o silvo-pastorale nelle seguenti zone:

### 7.10.1 Zona E1

Comprende la fascia di territorio agricolo compresa tra la ferrovia Torino-Modane e il fiume Dora Riparia, in assenza quasi totale di fabbricati di tipo residenziale o rurale. La zona ricade in parte nelle fasce A , B, e C del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali dell’Autorità di Bacino del fiume Po, contenute nel Documento approvato nel D.P.C.M. del 24/07/98; in detta zona non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, con la sola esclusione, e limitatamente all’interno della Fascia C, di edifici a destinazione agricola da parte di aziende agricole in possesso dei requisiti.

I fabbricati esistenti, a carattere esclusivamente residenziale, sono individuati nelle tavole di Piano con la lettera “R”.

La normativa che disciplina gli interventi in questa zona è riportata al Capitolo 11 delle presenti Norme.

### 7.10.2 Zona E2

E’ costituita dalla fascia di territorio di fondo valle compresa tra la ferrovia Torino-Modane, la Via I° Maggio, la perimetrazione delle zone residenziali a sud della Via Roma e la strada comunale Vaie - Chiusa di S. Michele , con esclusione delle zone residenziali, industriali e artigianali del Capoluogo.

In questa zona sono stati individuati i fabbricati esistenti di tipo rurale, residenziale e bassi fabbricati ad uso rurale o artigianale, indicati rispettivamente con le lettere “A”, “R” e “B”.

La normativa che disciplina gli interventi in questa zona è riportata al Capitolo 11 delle presenti Norme.

### 7.10.3 Zone E3 – E3a

La zona comprende tutta la fascia montana, caratterizzata da terreni a bosco, con castagneti, faggeti e lariceti, e da terreni a pascolo o a prato-pascolo.

La normativa che disciplina gli interventi in questa zona è riportata al Capitolo 11 delle presenti Norme.

### 7.10.4 Prescrizioni generali per le zone E1 – E2 – E3 – E3a

In tutte queste zone gli interventi sugli edifici esistenti, destinati ad uso agricolo, o residenziale o artigianale, dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) I manti di copertura, quando si renda necessaria la loro sostituzione, dovranno essere dello stesso tipo di quelli esistenti; al massimo si tollera la sostituzione del manto di tegole in laterizio con uno di tegole in cemento di colore scuro, o di lamiera grecata ugualmente di colore scuro. Nel caso di preesistenza di una copertura in coppi, questa dovrà essere mantenuta, o al massimo si potrà ricorrere ad una copertura simile, tanto per forma che per colore; è assolutamente vietato il ricorso a coperture in materiale plastico.
- b) Le facciate esterne dovranno mantenere il carattere originale con intonacature e coloriture a tinte tenui, e con zoccolature in pietra. I serramenti, nel caso di sostituzione degli infissi o di apertura di nuove finestre, dovranno essere conformi a quelli esistenti, sia per materiale che per colore. Lo stesso vale per le ringhiere di scale o di balconi, e per le recinzioni, che dovranno essere realizzate secondo semplici forme tradizionali in ferro o in legno.

Gli interventi sulle residenze rurali, eseguibili attraverso il Permesso di costruire o altro titolo autorizzativo, saranno possibili nei casi previsti dall'Art. 25 della L.R. 56/77, e previa presentazione di atto di impegno da parte degli aventi diritto, che preveda:

- Il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.
- Le classi di coltura in atto ed in progetto (comma 18 dell'Art. 25 della L.R. 56/77).
- Il vincolo del trasferimento di cubatura (comma 17 dell'Art. 25 della L.R. 56/77).
- Le sanzioni per la mancata osservanza degli impegni assunti

[La realizzazione di nuovi ricoveri per animali non è ammessa all'interno della perimetrazione del centro abitato.](#)

## **7.11 ZONE A VERDE E A SERVIZI PUBBLICI Vp e Sp**

### 7.11.1 Norme generali per le zone a verde pubblico attrezzato

Nelle zone a verde pubblico attrezzato per il gioco e gli sport, il P.R.G.C. ammette i seguenti interventi:

- Impianti sportivi di ogni tipo, compatibili con le condizioni naturali, paesaggistiche e di sicurezza della zona in oggetto.
- Spogliatoi, ricoveri per attrezzi, servizi igienici e locali tecnici.
- Costruzioni destinate a pubblici servizi: bar ristoranti, sale di riunione, esclusi i locali destinati ad abitazione.
- Edifici residenziali da destinarsi unicamente al personale tecnico e/o di custodia degli impianti.

I suddetti interventi potranno essere realizzati da soggetti pubblici o privati; in quest'ultimo caso l'uso pubblico dei manufatti e delle opere sarà garantito da apposite convenzioni da stipularsi col Comune.

Gli interventi menzionati nel comma precedente sono meglio specificati, nei loro limiti dimensionali e nelle procedure di realizzazione, nei punti seguenti.

Il "Piano Tecnico Esecutivo di Opera Pubblica", di cui all'Art. 47 della L.R. 56/77, ha effetto di variante delle localizzazioni e delle destinazioni previste dalla presente Variante n. 1 al P.R.G.C. e da ogni suo strumento attuativo, purché tale variante alle localizzazioni operi su aree destinate a servizi pubblici o collettivi già previste dallo stesso Piano.

#### 7.11.2 Zona VP1

Tale zona, attigua al complesso dei servizi Sp1, è destinata a verde attrezzato.

#### 7.11.3 Zona VP2

In questa zona è prevista l'installazione di attrezzature per il gioco dei bambini, a completamento di quelle esistenti. Sono escluse costruzioni di ogni tipo, eccettuata l'eventuale installazione di chioschi per la distribuzione di bevande non alcoliche.

#### 7.11.4 Zona VP3

Tale zona è individuata come area a verde attrezzato

#### 7.11.5 Zona VP4

Questa zona è costituita da una striscia di terreno di proprietà comunale da destinare esclusivamente a verde attrezzato, con le stesse caratteristiche della Zona VP2.

#### 7.11.6 Zona VP6

In questa zona è prevista l'installazione di impianti per lo sport e il tempo libero, e in particolare il miglioramento del campo di calcio esistente ed il potenziamento delle strutture a servizio di quest'ultimo; per l'esecuzione di tali opere ci si riferisce alle prescrizioni tecniche e di protezione descritte al cap. 24.1.3, riguardanti le zone IIIa.b situate in fascia A.

Questa zona comprende anche il laghetto per la pesca sportiva, con l'area adiacente destinata a verde attrezzato.

#### 7.11.7 Zona a servizio pubblico comunale SP

Nelle zone di cui al titolo del presente articolo sono realizzabili unicamente interventi promossi dal Comune o da altri Enti istituzionalmente competenti a fornire pubblici servizi.

E' fatto comunque divieto di realizzare interventi in cui non siano riscontrabili le condizioni per dichiararne la pubblica utilità.

#### 7.11.8 Zona SP1

Tale zona ospita la Palestra comunale con servizi annessi, la Scuola elementare e la Chiesa parrocchiale. L'area libera in adiacenza di quest'ultima è sistemata a piazza, con posti macchina, panchine, aiuole e alberate. Nell'area adiacente alla Parrocchia sono ammessi interventi edificatori a scopo religioso e ricreativo ad uso della comunità parrocchiale, con i seguenti parametri edilizi:

Cubatura massima	mc. 700
Altezza massima	m. 7,50
Numero massimo dei piani	2

La rimanenza di tale area è adibita a spazio pubblico quale area pedonale e mercatale.

#### 7.11.9 Zona SP2, SP4,

Tali sigle identificano fabbricati e aree pubbliche che ospitano attività di carattere pubblico.

- Sp2: vecchio municipio e sede del museo comunale
- Sp4: palazzo comunale e zona gioco per i ragazzi

#### 7.11.10 Zona SP3, SP9 e SP10

Tali sigle identificano fabbricati di carattere religioso del Capoluogo e delle Borgate

- Sp3 : chiesa di S. Pancrazio
- Sp9: cappella de La Mura
- Sp10: campanile e cappella del Folatone

#### 7.11.11 Zona Sp6, SP7, Sp8

Tali sigle identificano aree dove si prevede la collocazione di attività di carattere pubblico. In particolare:

- Sp6: area destinata ad attrezzature per la distribuzione di acqua
- SP7: area esistente utilizzata come campo volo; la destinazione d'uso di tale area, ricadente in fascia A, non contrasta con le limitazioni che tale collocazione impone all' edificazione di manufatti, in quanto non comporta alcuna struttura fissa **ma eventuali strutture temporanee leggere, così come specificato nella scheda tecnica dell' area SP7, in quanto sono necessari** spazi privi di costruzioni per le operazioni di decollo e atterraggio di mezzi ultraleggeri.
- Sp8: a servizio dell'area archeologica

## **8. VINCOLI E NORME PARTICOLARI**

### **8.1 UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA**

Nella superficie fondiaria del lotto su cui si verificano gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento o sopraelevazione, si devono ricavare aree per i parcheggi pubblici pari a:

- 1,00 mq. per ogni 20 mc. edificabili, per gli insediamenti residenziali.
- La superficie pavimentata per attività commerciali segue i criteri commerciali adottati dal Comune
- 30 mq ogni 100 mq. per le attività amministrative-direzionali, ricettive, culturali ecc.
- il 5% della superficie fondiaria del lotto, quando su di esso si verificano insediamenti a carattere artigianale o industriale.

Nel conteggio delle suddette aree non sono incluse le sedi viarie.

Le aree a parcheggio pubblico saranno ubicate in margine alle strade, e la loro sistemazione sarà a cura dei proprietari, che dovranno cederle al Comune gratuitamente. La superficie minima da destinare a parcheggio pubblico sarà comunque di 30 mq.

All'interno del lotto che accoglie l'insediamento, e solo nelle zone residenziali, deve essere destinata esclusivamente a verde un'area corrispondente a 10 mq. per ogni 100 mc., con un minimo di 50 mq. e a parcheggio privato, nella misura di due posti auto per unità abitativa.

Spazi a verde devono pure essere previsti nelle zone destinate ad insediamenti produttivi, nella misura minima del 5% della superficie fondiaria, con fascia di rispetto lungo tutto il perimetro del lotto avente profondità minima di 10,00 m.

Nel progetto allegato alla richiesta di permesso dovranno essere precisate le suddette aree a verde, con le eventuali attrezzature per il gioco.

## **8.2 VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE**

Nella cartografia del P.R.G.C. sono riportati: i tracciati delle principali strade esistenti o previste, con l'indicazione della larghezza della sede viaria; le fasce di rispetto delle varie strade esterne al centro abitato, con profondità minima rispondente a quella disposta dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 30/04/1992 n. 285 e smi ed il relativo regolamento approvato con DPR 16/02/1992 n. 495.

Per le strade montane è obbligatorio un arretramento del filo di costruzione di almeno 20 m. dal ciglio stradale, per tutti i lotti sia a valle che a monte della strada stessa.

## **8.3 SEZIONI STRADALI**

Le strade di accesso ai singoli lotti, sia pubbliche che private, avranno di norma le seguenti dimensioni, con le caratteristiche previste da Codice della Strada:

- sezione da m. 1,20 a m. 3,00 per strade pedonali;
- sezione da m. 4,00 a m. 6,00 nelle zone omogenee di tipo A, B, C, E, quando servono insediamenti fino a **venti** famiglie, o zone di attività produttive o terziarie aventi fino a quindici addetti;
- sezione di m. 6,00 **più 1,50 di marciapiede** nelle zone omogenee di cui sopra, quando gli insediamenti serviti siano più consistenti;
- sezione minima di m. 10,00 per le zone di tipo D compresi gli eventuali marciapiedi.

## **8.4 ZONE DI RISPETTO DEI CIMITERI**

La zona di rispetto del cimitero ha una profondità di 200 m. ai sensi della legge 01.08.2002 n.166; in essa è ammessa solo la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici, anche attrezzati.

## **8.5 FASCE DI RISPETTO PER CORSI D'ACQUA**

Per tutte le fasce di rispetto riguardanti sponde di fiumi, torrenti o laghi artificiali, valgono le norme di cui all'Art. 29 della L.R. 56/77.

## **8.6 ZONE DI VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCHIVE**

Per queste zone si fa integrale riferimento a quanto prescritto nell'art. 30 della L.R. 56/77, oltre che alla LR. 4 del 10.02.2009 "Gestione e promozione economica delle foreste" e alle indicazioni emergenti dalla Relazione Geomorfologica Integrazione novembre 2009 (adottato con D.C.C. n. 57/2009) al cap. 22, oltre all'elaborato grafico Carta di sintesi, parte integrante della relazione.

Per quanto riguarda le caratteristiche delle aree boscate, il presente articolo si riferisce alla definizione espressa dall'art. 3 della L-R 4/2009, di seguito riportata:

*Agli effetti della presente legge e di ogni altra norma in vigore nella Regione è adottata la definizione di bosco di cui all'articolo 2, commi 1, 3 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57). Sono inoltre considerati bosco le tartufaie controllate che soddisfano la medesima definizione. Non sono considerati bosco le tartufaie coltivate di origine artificiale e l'arboricoltura da legno. La continuità e l'omogeneità della superficie boscata non è interrotta dai confini amministrativi o di proprietà o da superfici incluse di qualunque altra natura, di estensione inferiore ai 2.000 metri quadrati o di larghezza inferiore ai 20 metri misurata al piede delle piante di confine. La colonizzazione spontanea di specie arboree o arbustive su terreni precedentemente non boscati dà origine a bosco quando il processo è in atto da almeno dieci anni.*

Inoltre, circa il divieto di trasformazione del bosco in altra destinazione d'uso, si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 19 della stessa legge, ai commi 1 e 2, i cui contenuti sono di seguito riportati:

*Costituisce trasformazione del bosco, così come definito all'articolo 3, in altra destinazione d'uso, qualsiasi intervento che comporta l'eliminazione della vegetazione esistente finalizzato a un'utilizzazione del suolo diversa da quella forestale. La trasformazione del bosco è vietata, fatta salva l'eventuale autorizzazione rilasciata dalle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, e della legge regionale 9 agosto 1989, n. 45 (Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione legge regionale 12 agosto 1981, n. 27).*

## **8.7 UTILIZZAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO**

In conformità a quanto previsto nell'Art. 27 della L.R. 56/77, gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto sopracitate sono autorizzati ad aumenti di volume per sistemazioni igieniche e tecniche, purché in misura non superiore al 20% della cubatura esistente, sempre che gli ampliamenti avvengano sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare. Analogamente, tali ampliamenti sono ammessi per i fabbricati situati nella fascia di rispetto del Canale Cantarana.

Saranno ammesse eventuali sopraelevazioni per adeguare le altezze ai minimi richiesti per legge.

Le fasce di rispetto ai nastri stradali potranno essere utilizzate dai proprietari unicamente per la formazione di parcheggi pubblici in superficie, per verde privato o consortile, per coltivazioni agricole, per l'installazione di distributori di carburanti opportunamente intervallati, ed impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto di energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Le fasce di rispetto fluviali sono escluse dalla facoltà di ampliamenti prevista dal primo comma.

Nelle fasce di rispetto della ferrovia, fermi restando i divieti e le eccezioni previsti dal D.P.R. 753/80, dalla L. 2248/1865 e dalla L. 1202/68, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico; **relativamente alla fascia di rispetto per la nuova linea ferroviaria Torino-Lione valgono le misure di salvaguardia disposte all'art 39, commi 3 e 4 , delle N.T.A. del P.T.C.2.**

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono determinate dalle distanze previste dalla Norme Tecniche per la progettazione, **in applicazione dei disposti di cui al D.M. 29.5.2008 "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" in applicazione dell'art. 6 comma 2 del DPCM 8.7.2003.** In particolare, il piano riporta sulla tav. 10 int- INFRASTRUTTURE l'indicazione delle fasce di rispetto dei due elettrodotti presenti sul territorio di Vaie.

Anche in mancanza di indicazioni cartografiche valgono le fasce di rispetto dei nastri stradali con profondità variante a seconda del tipo di viabilità come in appresso specificato e in coerenza con le norme del Codice della Strada:

- m. 6.00 per viabilità di carattere comunale, all'interno della perimetrazione del centro abitato ( cfr. Tav. 2)
- m. 20.00 per viabilità di carattere comunale, nelle zone agricole non urbanizzate ed esterne al centro abitato.
- m. 20.00 per viabilità gestita dall'A.N.A.S. all'interno della perimetrazione del centro abitato;
- m. 40.00 per viabilità gestita dall'A.N.A.S. al di fuori della perimetrazione del centro abitato;

Per le zone di tipo A è previsto il rispetto degli allineamenti esistenti, o fissati di volta in volta dagli Uffici comunali competenti.

All'interno delle fasce di rispetto delle strade sono possibili modifiche del nastro stradale, senza che questo comporti una variante al Piano.

## **9. TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO E DELLE CARATTERISTICHE ECOLOGICHE**

### **9.1 DIVIETI**

In tutto il territorio della fascia montana con pendenza superiore al 10%, cioè al di fuori dei terrazzamenti su cui sorgono le principali borgate, sono vietati i seguenti interventi:

- a) Esecuzione di scavi, riporti, assestamenti, senza provvedimenti di stabilizzazione del terreno.
- b) Apertura di cave.
- c) Demolizione di fabbricati aventi funzione di sostegno delle terre, senza provvedere ad opere sostitutive equivalenti.
- d) Apertura di pozzi non autorizzati.
- e) Costituzione di discariche e riporti di macerie in zone non autorizzate, e con l'assoluta esclusione di aree prossime alla Dora Riparia, a canali ed a torrenti.
- f) Il disboscamento ed il dissodamento dei terreni, e l'alterazione dei corsi naturali delle acque superficiali.

All'interno di queste aree, visto il rischio legato all'instabilità dei versanti e alla dinamica torrentizia, si esclude la possibilità di realizzare qualsiasi tipo di intervento edilizio. Per opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

## **9.2 ATTIVITA' ESTRATTIVE**

L'esercizio delle attività estrattive è consentito solo in osservanza delle leggi vigenti.

Nelle autorizzazioni saranno precisate le modalità di intervento, per salvaguardare le caratteristiche geologiche e ambientali della zona interessata.

Le domande per l'autorizzazione dovranno comunque essere rispettose di quanto previsto dalla L.R. n. 69 del 22/11/1978, riguardante la coltivazione di cave e di torbiere. In generale, per quanto riguarda la costruzione di capannoni, ricovero attrezzi e altri edifici volti alla coltivazione, oltre che alla citata legge, si può far riferimento al DM 11 marzo 1988 e alla normativa della classe IIIa.a e IIIa.b. ( cfr. seguente punto 9.3.3.1)

## **9.3 ATTIVITA' EDIFICATORIE SOGGETTE ALL' OSSERVANZA DEI VINCOLI INTRODOTTI DALLO STUDIO IDROGEOLOGICO EFFETTUATO SUL TERRITORIO**

Ogni attività edificatoria nelle zone comprese nelle fasce fluviali A, B e C, di cui alla L. 183/89, e nelle rimanenti zone contemplate nella Carta di sintesi dell'allegata Relazione Geologica, saranno sottoposte ai vincoli fissati nei citati documenti, la cui dettagliata descrizione è riportata qui di seguito.

### 9.3.1 – Carta di Sintesi

La carta di sintesi costituisce il documento cartografico finale delle analisi tematiche condotte, nell'ambito della 1° fase di studio 7/LAP che consente di definire l'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio comunale.

Il territorio comunale di Vaie è stato suddiviso in “classi di idoneità urbanistica” tenendo conto della probabilità che un fenomeno idrogeologico potenzialmente distruttivo e di determinata intensità (in riferimento agli eventi del 2000, 1994, 1981, 1957 e 1891) possa ripetersi. Ai sensi con la normativa vigente (C. P. G. R. 8/05/96 n° 7/LAP e successive N.T.E. del 1999 ) sono state definite due classi principali di idoneità urbanistica (classe II e III).

Non sono presenti aree di classe I.

Le presenti norme fanno riferimento alle tavole 8 e 9 (sintesi all'idoneità urbanistica) e alla tavola 11 (carta della suscettibilità all'amplificazione sismica).

### 9.3.2 – Classe II

Nella classe II sono comprese le porzioni di territorio nelle quali esistono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (Ema ai sensi della D.G.R. 15 luglio 2002 n. 45-6656) che possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici dettati dal D.M. 14 gennaio 2008 e/o attraverso interventi di sistemazione idrogeologica realizzati, a livello di progetto esecutivo, nell'ambito del singolo lotto edificatorio o estesi ad un intorno significativo.

Questi tipi di interventi devono essere condotti in modo tale da non condizionare negativamente la propensione all'edificabilità delle aree circostanti.

In ogni caso gli interventi edificatori devono essere preceduti da uno studio di fattibilità ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 a firma di tecnico abilitato.

Rientrano in questa classe molte aree a debole acclività ubicate sul versante (classe IIa), nel fondovalle (classe IIb) e in corrispondenza del conoide dei rii Margara, Arpiat e Penturetto (classe IIc), e le aree nelle quali sono prevedibili fenomeni di amplificazione sismica (classe II).

Nelle classi IIa, IIb e IIc sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B
- nuovi interventi, ampliamenti o complementi al fine dell'utilizzo delle cubature residue.

Ogni nuova edificazione, compresi ristrutturazioni di tipo “B”, ampliamenti/sopraelevazioni, esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ristrutturazione di tipo A, dovranno essere preceduti da uno studio di compatibilità geomorfologica come di seguito specificato.

#### 9.3.2.1 - Sottoclasse IIa (versante montano)

Comprende le aree ubicate sul versante montano caratterizzati da pendenza inferiori a 25°. Interventi su tali areali devono essere preceduti da studi redatti ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 e in particolare si dovranno eseguire analisi di stabilità del complesso manufatto/pendio tenendo conto della posizione della falda freatica; i parametri litotecnici devono essere determinati tramite opportune analisi sia di laboratorio sia in sito.

#### 9.3.2.2 – Sottoclasse IIb (piana di sottovalle)

Rientrano in tale classe gli areali compresi tra la linea FF.SS. Torino–Modane, il concentrico e una fascia in corrispondenza del raccordo tra versante e fondovalle in prossimità del cimitero.

Gli elementi penalizzanti che caratterizzano tali aree sono:

- l’esonazione delle acque del canale di Cantarana (o Molino);
- la soggiacenza della falda superficiale (soggiacenza media a - 2 m rispetto al piano campagna che si può considerare costante in tutta la piana alluvionale di fondovalle);
- la presenza nei terreni di fondazione di livelli limoso/argillosi con scadenti caratteristiche geotecniche;
- l’esonazione da parte di acque provenienti da rii minori lungo il versante.

A seguito delle verifiche idrauliche effettuate dall’ing. Oria che hanno perimetrato la fascia di esonazione del canale Cantarana, il rischio di allagamento nelle aree poste in seconda classe è molto basso. Durante eventi di piena, la presenza di strutture antropiche parallele e soprattutto, perpendicolari alla direzione di deflusso delle acque potrebbero non permettere un efficiente deflusso e possono favorire eventuali ristagni di acqua.

La soggiacenza della falda freatica e la presenza, al piano di posa della fondazioni, di materiali con scadenti caratteristiche geotecniche va individuata, nell’ambito del singolo lotto edificatorio (es. PEC), mediante opportune indagini geotecniche come prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008.

Il rischio di allagamento da parte delle acque dei rii ed impluvi minori provenienti dal versante può essere eliminato e/o minimizzato mediante interventi di manutenzione della sezione di deflusso e va comunque valutato nell’ambito del singolo lotto edificatorio mediante opportune indagini.

#### Edifici di nuova costruzione:

Sulla base di studi di dettaglio che analizzino le condizioni topomorfiche (andamento del terreno) ed antropiche (presenza di muri perimetrali, recinzioni etc. e distanza dal canale Cantarana e in genere da altri canali artificiali etc.) ed evidenzino eventuali ristagni di acqua, gli edifici di nuova costruzione possono essere sopraelevati per un'altezza compresa tra 0.80 e 1.50 m. rispetto al piano di campagna mediante posa in opera di materiale di riporto con idonei requisiti geotecnici; tale riporto deve essere protetto dalla possibile erosione da parte delle acque di scorrimento superficiale (data la pendenza prevista a bassa energia) da opere di calcestruzzo di altezza massima di 0.80 m. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. E' esclusa la realizzazione di interrati;

#### 9.3.2.3 - Sottoclasse IIc (conoidi)

In questa classe rientrano le aree urbanizzate del concentrico di Vaie ricadenti sui conoidi dei rii Arpiat e Penturetto. La classe IIc funge da zona intermedia tra la classe IIb (piana di fondovalle) e le aree di IIIb.2 e di IIIa.a. La forte urbanizzazione del concentrico impedisce infatti di individuare un limite netto tra la classe IIIb, in cui la pericolosità è più elevata (storicamente si sono verificati eventi estremi che hanno provocato danni e alluvionamenti) e la classe IIc in cui la pericolosità è minore (storicamente mai danneggiati da eventi alluvionali).

Nelle aree ricadenti in classe IIc sono attesi potenziali allagamenti a medio-bassa energia e con battenti idraulici inferiori a 40 cm circa, con possibile deposizione di sedimenti fini.

#### Edifici esistenti

Nel caso di locali posti a piano terra con piano di calpestio posto a quota inferiore al metro rispetto al piano campagna circostante, il cambio di destinazione d'uso e gli adeguamenti igienico - funzionali possono essere realizzati solo a seguito di uno studio di dettaglio che attesti la compatibilità con i fenomeni geomorfologici attesi. È esclusa la realizzazione di interrati.

In caso di adeguamenti igienico - funzionali dell'esistente (esterni alla sagoma degli edifici) non c'è obbligo di sopraelevazione, resta comunque esclusa la realizzazione di interrati.

#### Edifici di nuova costruzione

Poiché le aree ricadenti in classe IIc corrispondono a parte del nucleo di antica formazione, in esse è consentita solo la nuova costruzione di bassi fabbricati e tettoie, pertinenti alla residenza, mentre non è ammessa la realizzazione di locali interrati.

### 9.3.3 – Classe III

In questa classe ricadono le porzioni di territorio nelle quali la pericolosità geomorfologica legata a fenomeni di dinamica di versante e fluviale (Ee ed Eb areale e lineare, ai sensi della D.G.R. 15 luglio 2002 n. 45-6656) e gli elementi di rischio dipendenti dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale.

Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione idrogeologica e forestale comprese le eventuali piste di accesso e le piste agro-silvo-pastorali a servizio di acquedotti, infrastrutture per centraline idroelettriche etc.

#### 9.3.3.1 – Classe IIIa

Sono state definite due sottoclassi in relazione al particolare elemento geomorfologico/litotecnico penalizzante; la classe IIIa comprende le zone inedificate localizzate sul versante montano (classe IIIa.a) e sulle aree di fondovalle (classe IIIa.b).

##### a) Classe IIIa.a

Questa sottoclasse include le aree inedificate localizzate nel versante montano e comprende:

- aree elevata acclività ( $> 25^\circ$ );
- aree con presenza di una coltre detritico-colluviale di limitato spessore in cui si possono prevedere fenomeni franosi per saturazione e fluidificazione dei depositi sciolti superficiali (colamenti, soil slip, soliflussi);
- aree attualmente interessate da fenomeni franosi;
- porzioni di conoidi alluvionali.

All'interno di queste aree, visto il rischio legato all'instabilità dei versanti e alla dinamica torrentizia, si esclude la possibilità di realizzare qualsiasi tipo di intervento edilizio.

Sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione idrogeologica e forestale comprese le eventuali piste di accesso e le piste agro-silvo-pastorali a servizio di acquedotti ecc..

Nelle aree in classe IIIa.a non in dissesto attivo possono essere applicate le norme relative al punto 6.2 della NTE (1999) alla CPGR 7/LAP 1996 riguardanti gli edifici sparsi; ossia *“.....con specifico riferimento alle attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico attualmente non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.S.F.F. e dal P.A.I (Fasce Fluviali A, B, C) - ma site in ambiti comunque esterni a settori riconducibili alla fascia A di detti Piani (alveo ordinario o straordinario in base a criteri idraulici o geomorfologici), al fine di adeguare la normativa di P.R.G. con quanto già previsto dalle Norme di Attuazione del P.S.F.F. e nel Progetto di P.A.I. per le attività agricole di pianura, ubicate in Fascia B - anche nei casi sopra citati, in assenza di alternative*

*praticabili, si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi l.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal DM 14-1-2008). La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità”.*

#### Edifici sparsi sul versante montano

Gli edifici isolati, ad esclusione di eventuali edifici ricadenti in aree di dissesto attivo (Fa), è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi, le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche (ai sensi del DM 14 gennaio 2008) mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio (per la definizione del quale si rimanda a quanto indicato al punto 2 della Nota Tecnica Esplicativa -NTE- della CPGR 7/LAP).

Il rischio associato agli edifici sparsi può essere mitigato con interventi "non strutturali" di Protezione Civile.

#### b) Classe IIIa.b

La classe IIIa.b comprende:

- aree ricadenti nella fascia fluviale A del Piano Stralcio del bacino del Po e definite dalla L. 183/89,
- aree ricadenti nella fascia fluviale B del Piano Stralcio del bacino del Po e definite dalla L. 183/89,
- aree comprese nelle fasce del canale Cantarana e dei rii laterali, definite su base idraulica (vedi relazione dell'Ing. Paolo Oria) e geomorfologica
- altre aree (ivi quelle comprese in fascia C)

La pericolosità relativa delle diverse aree in classe IIIa.b decresce dal punto 1 verso il punto 4, che rappresenta aree con pericolosità relativa minore.

#### Fascia fluviale A

La fascia fluviale A è normata dall'art. 29 (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) Interventi sulla rete idrografica e sui versanti. Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter, adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001. È esclusa la realizzazione di edifici residenziali, agricoli, commerciali, produttivi ecc.

- 1) Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.
- 2) Nella Fascia A sono vietate:
  - a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
  - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
  - c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
  - d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
  - e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
  - f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

- 3) Sono per contro consentiti:
- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
  - b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
  - d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
  - e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
  - f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
  - g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
  - h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
  - i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
  - j) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
  - k) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

- 4) Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
- 5) Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### Fascia fluviale B

La fascia fluviale B è normata dall'art. 30 e dall'art. 39 del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) Interventi sulla rete idrografica e sui versanti. Legge 18 Maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter, adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001. È esclusa la realizzazione di edifici residenziali, commerciali, produttivi ecc., ma è consentita ai sensi dell'art. 39 la realizzazione di edifici agricoli.

- 1) Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
- 2) Nella Fascia B sono vietati:
  - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
  - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. 1);
  - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
- 3) Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29 (fascia A):
  - a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
  - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità

dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
  - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D. Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
  - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.
- 4) Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

L'area del campo sportivo e del laghetto in cui l'Amministrazione comunale ha ottenuto un finanziamento per la trasformazione in area a verde pubblico e per interventi di sistemazione del campo sportivo e delle attigue infrastrutture di servizio (spogliatoi e servizi igienici), che inizialmente ricadeva in fascia B, con l'adozione delle nuove fasce della Dora Riparia ricade per la gran parte in fascia A. La fattibilità degli interventi ricadenti in aree di classe IIIa.b e ubicati all'interno delle Fasce Fluviali A e B è subordinata al parere espresso dall'Autorità di Bacino competente.

In ogni caso si consiglia di:

- a) eseguire gli interventi sui sopra in modo tale da non ostacolare il libero deflusso delle acque superficiali, evitando cioè i muretti perimetrali e realizzando le infrastrutture di servizio su strutture a palafitta in modo tale da avere un franco di 1 m;
- b) il franco deve essere verificato idraulicamente;
- c) installare un sistema di allarme per monitorare il livello della Dora. Tale livello deve essere determinato tramite studi idraulici;
- d) prevedere manutenzioni e verifiche periodiche del sistema di allarme;
- e) inserire nel Piano di Protezione Civile Comunale le procedure di allertamento ed evacuazione della zona.

### Edifici sparsi esistenti che ricadono in classe IIIa.b

Nel caso di vecchi edifici isolati presenti (non inseriti nelle classi IIIb), ad esclusione di eventuali edifici ricadenti in aree di dissesto attivo, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. In questi casi, le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche (ai sensi della normativa vigente) mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio (per la definizione del quale si rimanda a quanto indicato al punto 2 della Nota Tecnica Esplicativa -NTE- della CPGR 7/LAP). Il rischio associato a tali interventi può essere mitigato con interventi "non strutturali" di Protezione Civile.

#### 9.3.3.2 – Classe IIIb

Nelle zone che rientrano nella classe IIIb, secondo quanto riportato nella circolare esplicativa 7/LAP del 6 maggio 1996 e successive N.T.E., è possibile prevedere una ulteriore suddivisione in base alla pericolosità rilevata e delle opere di sistemazione presenti o prevedibili. Tale suddivisione è riportata nella seguente tabella:

<b>classi</b>	<b>vincoli</b>
Classe IIIb.1	Aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione in una delle classi IIIb successive
Classe IIIb.2	A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (IIIb s.s.)
Classe IIIb.3	A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti
Classe IIIb.4	Anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento antropico

Gli interventi di sistemazione per la riduzione del rischio idrogeologico sono descritti nel cronoprogramma (relazione Geologica)

#### Fase transitoria e fase definitiva

Ampliamenti, nuove edificazioni saranno possibili solo dopo la realizzazione di opere di sistemazione idraulica e di versante e se il rischio residuo risulti compatibile con le destinazioni d'uso previste. Pertanto le norme riportate di seguito faranno riferimento ad una fase transitoria, cioè al periodo compreso tra l'entrata in vigore delle presenti norme e l'esecuzione e collaudo amministrativo delle opere di sistemazione, ed ad una fase definitiva, successiva al collaudo amministrativo.

- Modalità di cambio delle norme dell'uso del suolo

La modifica delle norme dell'uso del suolo delle aree ricadenti nelle classi IIIB, avviene a seguito di una deliberazione che prenda atto della dichiarazione, effettuata da una apposita commissione, che attesti l'avvenuta riduzione del livello di rischio che deve essere comunque compatibile con gli interventi previsti nell'area.

Tale commissione è formata:

- dall'urbanista incaricato
- dal geologo incaricato
- dal progettista delle opere
- da un responsabile comunale (es. responsabile dell'ufficio tecnico)

La commissione, valutati tutti gli elementi e verificata l'efficacia delle opere in funzione del manuale di manutenzione delle stesse, produce un documento tecnico in cui si motivano le ragioni per cui ad una data area possono essere applicate le norme della fase definitiva.

Gli interventi edificatori che saranno realizzati negli anni successivi a quello in cui è stata rilasciata la dichiarazione, dovranno essere subordinati alla verifica dell'efficacia delle opere prese in considerazione nella dichiarazione stessa. Vista l'entrata in vigore delle nuove norme tecniche emanate con DM 14/01/2008 dal Ministero delle Infrastrutture, pubblicato sul supplemento ordinario alla gazzetta Ufficiale n. 29 del 4/02/2008, laddove viene fatto riferimento al D.M. 11/3/1988 deve essere inserito il riferimento al DM 14/01/2008.

#### a) Classe IIIB2

Questa classe comprende le aree distali dei conoidi e di pianura allagate durante gli eventi del 1891, 1957, 1981, 1994, 2000 dai rii Arpiat/Penturetto e Margara.

Il rischio deriva dal fatto che la sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Arpiat/Penturetto è sufficiente solo per le portate normali. Infatti durante gli eventi di piena eccezionale, parte delle acque Arpiat e Penturetto rigurgitano e, generalmente, si incanalano

dapprima lungo Vicolo Penturelto/Via San Pancrazio e in seguito, attraversata Via 1° Maggio, lungo Via dei Martiri della Libertà per infine confluire nel canale di Cantarana. Inoltre presso l'apice dei conoidi dei rii Arpiat e Penturelto per mitigare tali situazioni di rischio sono state eseguite, allo scopo di regimare le portate di piena non eccezionali, alcune briglie e un vallo di contenimento e deposito per eventuali fenomeni di debris-flow,.

Il vallo fa parte del 1° lotto delle opere previste e finanziate per la riduzione del rischio del centro abitato. Il progetto prevede inoltre di scolmare il corso del rio Penturelto (2° fase - consultare la sezione del Cronoprogramma ) e del rio Arpiat nell'alveo abbandonato verso Est e, eliminando così il passaggio nel tratto intubato del concentrico e in seguito di far confluire le acque così raccolte nel Canale Cantarana e/o nella Dora Riparia (3° fase – consultare la sezione del Cronoprogramma)

Ricadono in questa classe le due aree edificate in corrispondenza delle località di Prese Tidari e Meniot edificate su una frana di colamento.

- Fase Transitoria

#### Area industriale:

Si applicano le norme dell'area inondabile a tergo della Fascia B di progetto. *“Nelle “aree inondabili” presenti nei territori della Fascia C situati a tergo della delimitazione definita cartograficamente “limite di progetto tra la fascia B e C” nelle tavole dell'Elaborato 2 della Variante ed individuate con apposito segno grafico, ai sensi dell'art. 1, comma 1 lett. B) della legge n. 365/2000, i Comuni competenti, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, non possono rilasciare permessi a costruire o atti equivalenti relativi ad attività di trasformazione del territorio, in assenza di una previa documentata valutazione della compatibilità dell'intervento con le condizioni di dissesto evidenziate nella Variante, effettuata a cura del richiedente, sulla base di idonea documentazione tecnica. Di tale valutazione terrà conto il Comune competente in sede di rilascio dei provvedimenti suddetti, in modo da garantire la sicurezza dei singoli interventi edilizi ed infrastrutturali ed il non aggravio del dissesto idrogeologico e del rischio presente, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno.”*

#### Edifici esistenti

Sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volumi;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

Nuovi interventi edificatori sono possibili solo nel caso in cui siano stati effettuati interventi strutturali di riduzione della pericolosità.

#### Zone agricole :

#### Edifici Esistenti

Sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e risanamento conservativo;
- interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché la fattibilità sia verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M.

11.03.88. La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità. L'intervento sono consentiti previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

- Fase Definitiva

In tutti i casi, si adottano le norme della II classe corrispondente (IIIa per il versante, IIc per i conoidi e IIb per il fondovalle)

In ogni caso, a scopo cautelativo:

- sono vietati gli interrati (autorimesse, cantine, tavernette ecc.)
- la verifica della capacità portante delle opere di fondazione dovrà essere condotta ipotizzando la falda superficiale coincidente con il piano campagna.

Nei territori ricadenti in classe IIIb.2, si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare nuove costruzioni in settori di conoide.

Sono inoltre vietati gli interventi di sopraelevazione rispetto al piano campagna.

b) Classe IIIb.3

In questa classe ricadono:

- i settori di fondovalle, presso il raccordo con il versante montano, ubicate a ridosso del concentrico, potenzialmente interessati da fenomeni di caduta massi derivanti da fenomeni di crollo dalle pareti soprastanti.
- l'area lungo il tratto intubato del rio Arpiat per una fascia di 15 circa metri rispetto alla traccia planimetrica del tubo per considerare i possibili effetti di rigurgito violento in seguito a sovrappressioni idrauliche.
- l'area a debole urbanizzazione (case sparse) presso della linea ferroviaria Torino-Modane, che può essere alluvionata nel caso di piene eccezionali della Dora Riparia.
- alcune aree nel fondovalle lungo il canale Cantarana.

Il settore interessato da caduta massi, è caratterizzato da pareti verticali in cui si sono verificati due crolli del 4 maggio 1999 e del 14 ottobre 2000 che non hanno interessato direttamente edifici. Anche le poche evidenze di crolli progressivi testimoniano che i punti di arresto ricadono fuori dell'area urbanizzata. Il rilevamento geologico-strutturale dell'area ha individuato alcuni singoli blocchi instabili il cui distacco potrebbe interessare alcune abitazioni. L'area in IIIb3 si estende per circa 60 m dal limite versante-fondovalle e la sua

estensione è stata calcolata utilizzando la formula speditiva proposta da Hungr & Evans (1988). Le situazioni rischiose per caduta massi individuate sono **tutte** state oggetto di estesi interventi di sistemazione (chiodature, reti aderenti disgaggi ecc.).

- Fase Transitoria

#### Edifici esistenti

Ai sensi dell'art. 7 del PAI, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365 e a seguito di opportune indagini di dettaglio ai sensi del DM 11/3/88, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, gli adeguamenti igienico-funzionali (es: si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali con ampliamenti, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc....) (punto 7.3 delle NTE alla CPGR 7/LAP).
- gli interventi devono essere accompagnati opportune indagini di dettaglio (geologiche e tecniche) e devono essere volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di monitoraggio dei fenomeni di caduta massi;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

- Fase Definitiva

#### Nuove edificazioni

È esclusa la realizzazione di nuove unità abitative.

### Edifici esistenti

A seguito della realizzazione delle opere di sistemazione e/o di studi geologici di dettaglio, volti all'individuazione di blocchi e massi instabili e alla loro interferenza con gli elementi antropici, sarà possibile un modesto incremento antropico. In assenza di tali studi e/o interventi di sistemazione sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono consentiti:

- Interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti e gli adeguamenti igienico-funzionali (es: si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali con ampliamenti “una tantum”, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc....) (punto 7.3 delle NTE alla CPGR 7/LAP);
- Interventi di ristrutturazione edilizia con modesto aumento del carico antropico con interventi di ampliamento e sopraelevazione;
- gli interventi devono essere accompagnati opportune indagini di dettaglio (geologiche e tecniche) e devono essere volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti.
- le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;

#### c) Classe IIIb.4

Corrisponde alle aree edificate poste presso l'alveo attivo e presso quello abbandonato del rio Penturetto. Anche a seguito di interventi di sistemazione non è possibile l'aumento del carico antropico.

### Nuove edificazioni

È esclusa la realizzazione di nuove unità abitative.

Per opere infrastrutturali di interesse pubblico (paravalanghe, opere di sistemazione e di riassetto territoriale, piste forestali, ecc....) non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 L.R. 56/77.

### Edifici esistenti

A anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento antropico.

Sono consentiti:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere d) dell'art. 31 del DPR 5 agosto 1978 n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

### 9.3.4 – Altre disposizioni

#### 9.3.4.1 – Norme Sismiche

Alle aree individuate come potenzialmente soggette ad amplificazione sismica, ossia relativa alla categoria di suolo, alla morfologia (creste, picchi isolati, bordi di terrazzo e creste), alla situazione di passaggio tra pianura e versante roccioso e ai fenomeni di liquefazione i coefficienti di amplificazione dovranno essere valutati eseguendo analisi di laboratorio e/o indagini in sito, ai sensi della normativa vigente.

Tali analisi ed indagini dovranno essere eseguite per ogni intervento edificatorio previsto ai sensi della normativa vigente ed in accordo con le eventuali schede di sito.

#### 9.3.4.2 – Cambi della destinazione d'uso di immobili siti in aree "pericolose"

Nei territori pericolosi ricadenti nelle classi terze non devono essere consentiti cambi di destinazione d'uso che implicino un aumento del rischio. Nel caso di modesti interventi, può essere eventualmente previsto un cambio di destinazione d'uso in territori pericolosi di cui alle classi III e IIIa.a, solo a seguito di indagini puntuali che dettaglino il grado di

pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto, accorgimenti tecnici o interventi manutentivi da attivare, e verifichino, dopo la loro realizzazione, l'avvenuta riduzione del rischio.

#### 9.3.4.3 – Revisione delle classi in futuri piani o varianti, con particolare riferimento alla Classe III

Come indicato al punto 6.1. delle NTE/2000 alla CPGR 7/LAP 1996, ampie porzioni di territorio, in particolare nel caso di estesi bacini di alta montagna, ove la pericolosità è particolarmente diffusa, possono venire classificati dalla carta di sintesi in classe III. Le porzioni di territorio così classificate nell'ambito degli studi a supporto dello strumento urbanistico potranno essere oggetto di futuri approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisioni del piano e varianti strutturali. A fronte delle opportune indagini di dettaglio, eventualmente anche di carattere geognostico, da espletare nel rispetto delle normative vigenti, sarà eventualmente possibile individuare una diversa idoneità all'utilizzazione con la penetrazione di ambiti in classi di minore pericolosità (classi I e II).

Non si ritiene facilmente giustificabile che analoghe variazioni possano interessare aree classificate in classe IIIb, anche a seguito di supplementi di indagine, in quanto l'attribuzione di un'area alla classe III deriva già da un'approfondita e dettagliata analisi. L'accadimento di eventi naturali (frane, alluvioni etc), l'acquisizione di nuove informazioni o conoscenze possono, ovviamente comportare la riduzione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica precedentemente individuata in un'area. Si sottolinea infine che il risultato di eventuali monitoraggi non potrà giustificare la declassazione di aree pericolose a classi di minor rischio: i soli risultati negativi derivanti dal monitoraggio (assenza di movimento) non consentiranno la riclassificazione di aree in senso meno cautelativo.

#### 9.3.4.4 – Cave e miniere

Per quanto riguarda le cave e le miniere (apertura, coltivazione, recupero etc) e in genere l'attività estrattiva, si dovrà fare riferimento alla L.R. 22 novembre 1978 n. 69 e successive modificazioni. In generale, per quanto riguarda la costruzione di capannoni, ricovero attrezzi altri edifici volti alla coltivazione, oltre che alla citata legge, si può far riferimento al D.M. 14 gennaio 2008 e alla normativa della classe IIIa.a e IIIa.b. L'ubicazione delle cave abbandonate ed attive è riportata nella tavola 1.

#### 9.3.4.5 – Recinzioni

In generale, in tutte le classi, per quanto riguarda la realizzazione di recinzioni (cinte, muri ecc.) si dovranno considerare i seguenti aspetti:

- 1) le recinzioni, specie i muri perimetrali, non devono alterare la fruibilità urbanistica delle aree circostanti.

2) le recinzioni non devono costituire un significativo ostacolo al libero deflusso delle acque.

#### 9.3.4.6 – Obbligatorietà della Relazione Geologica

Ogni nuovo intervento edificatorio deve essere preceduto da uno studio geologico-tecnico, eventualmente supportato da indagini geognostiche, da studi geomorfologici, idrogeologici ed idraulici che garantiscano la compatibilità delle opere previste con il quadro del dissesto presente (al momento dello studio); i precedenti studi devono essere estesi ad un intorno significativo condizionato dalle caratteristiche topomorfiche dell'intorno del sito. In mancanza di dati attendibili, i terreni dei siti d'intervento dovranno essere caratterizzati mediante opportune indagini geognostiche e caratterizzate dal punto di vista geologico e geotecnico nel rispetto delle norme e delle indicazioni riportate nel D.M. 11/3/88 e ss.mm.

#### 9.3.4.7 – Distanze dai corsi d'acqua

L'ampiezza della fascia di rispetto lungo i corsi d'acqua è individuata dalla classe IIIa.b, di cui alle cartografie di sintesi, che, in ogni caso, non possono essere inferiori a 10 metri per i corsi d'acqua demaniali o iscritti nell'Elenco delle Acque Pubbliche (Art. 96f del R.D. n. 523/1904) e 5 metri per i corsi d'acqua artificiali (art. 14 comma 7 delle NdA del PAI). La fascia di rispetto del futuro canale scolmatore dovrà essere di almeno 10 m.

#### 9.3.4.8 – Interventi posti al confine delle classi

La Circolare del Presidente della Giunta Regionale 7\LAP 1996 prescrive che la carta di sintesi all'idoneità urbanistica elaborata alla scala 1:10.000 utilizzando la Carta Tecnica Regionale o altri supporti migliori se disponibili. La carta di sintesi del territorio comunale di Vaie è stata elaborata utilizzando la carta topografica CTP alla scala 1/5.000 ed è estesa a tutto il territorio comunale.

Al fine di consentire una più chiara lettura e una maggiore fruibilità da parte dell'Ufficio tecnico Comunale la carta di sintesi è stata trasposta sulla carta catastale alla scala 1:5.000.

Il processo di trasposizione ha generato due tipi di errori grafici.

- Il primo è dovuto alla differente scala; i limiti originariamente tracciati sulla cartografia C.T.P. alla scala 1:5000 sono sovrapposti alla carta catastale, sempre alla scala 1:5000, che comunque contiene tutte le informazioni originarie proprie della scala 1:1.500.
- Il secondo errore è essenzialmente dovuto ai differenti sistemi di rappresentazione utilizzati – proiezione di tipo equiangolare per la C.T.P. ed equiareale per il catastale.

La sovrapposizione, eseguita in ambiente G.I.S. ha determinato errori compresi tra 5 e 15 m. Ciò comporta una non perfetta coincidenza tra i limiti riportati sul fotogrammetrico con le

particelle catastali.

Pertanto in taluni casi i limiti tra le varie classi, così come riportati sulle tavole urbanistiche a firma dell'urbanista stesore del Piano, potrebbero non aderire perfettamente alla realtà. Ossia limitate porzioni di aree ricadenti nelle classi terze potrebbero invece ricadere nelle classi seconde.

L'utilizzo di tali aree può essere consentito producendo una relazione geologico tecnica corredata da una cartografia alla scala di piano (1:1.500) che dimostri in modo chiaro l'esatta posizione del limite tra le classi II e III, tenendo sempre presente il quadro della pericolosità geologica delle aree adiacenti.

La relazione geologica tecnica deve contenere i seguenti stralci cartografici:

- 1 – situazione di fatto con indicazione dell'area (scala 1:5000);
- 2 – sovrapposizione tra catastale e curve di livello (CTP) facendo coincidere i limiti di classe.
- 3 – carta geomorfologica in scala 1:1500 e derivata da un rilievo topografico sovrapposta alla base catastale.
- 4 – i nuovi elementi geomorfologici (es. in colore rosso) devono essere riportati con i vecchi (in colore nero)
- 5 – stralcio carta di sintesi in cui sono distinte le aree in classe III utilizzabili come II classi dalle aree che rimangono classe II e/o in classe III.

Si ritiene quindi che in corrispondenza dei limiti tra le varie classi, sia possibile, in sede di progetto esecutivo e con il supporto di rilievi geologici e topografici alla stessa scala della carta catastale, posizionare meglio gli elementi geomorfologici caratteristici (scarpate ecc.). Il maggior dettaglio consente, pur non variando le classi (la 7/LAP impedisce infatti il declassamento), l'utilizzazione di tali aree.

#### 9.3.4.9 – Precisazioni di carattere idraulico

- 1) dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute negli studi geologici redatti dai professionisti estensori, degli studi geologici ed idraulici;
- 2) le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ai sensi del R.D. n. 523/1904 sono da intendersi di assoluta inedificabilità;
- 3) qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del PAI;

- 4) tutti i corsi d'acqua, sia pubblici sia privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma o sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
- 5) non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, anche nelle zone di testata tramite riporti vari;
- 6) dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti;
- 7) nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti verificando il loro stato di conservazione;
- 8) qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- 9) nel caso siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo della stessa;
- 10) le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata;
- 11) non dovranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura ai di sotto della quota di massima escursione della falda;
- 12) il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni d'inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni alle aree adiacenti;
- 13) si richiama il rispetto dell'art. 18, comma 7 della N.T.A. del PAI.

## 10. NORME TRANSITORIE E FINALI

### 10.1 ATTIVITA' AGRICOLE IN ZONE IMPROPRIE

Gli edifici rurali e le attrezzature agricole situate in zone destinate alla residenza potranno continuare a svolgere la loro funzione. Tutto ciò sarà consentito nel rispetto delle norme igieniche, e provvedendo, in caso di necessità, al decoro degli edifici mediante opere di manutenzione ordinaria, straordinaria o di ristrutturazione, con eventuale aumento di superficie per il miglioramento dei servizi igienici, conformemente a quanto previsto all'Art. 7.10 delle presenti Norme.

### 10.2 DEROGHE

E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga, di cui all'Art. 16 della Legge 6/8/1967 n. 765.

N.B. LE TABELLE DEL P.R.G.C. VIGENTE SONO SOSTITUITE DALLE SEGUENTI SCHEDE CHE NE RIPROPONGONO I CONTENUTI

## 11. PRESCRIZIONI E NORME EDILIZIE

### PREMESSA

Le norme **contenute nelle schede del presente capitolo devono essere integrate con le prescrizioni riportate al precedente art. 9 e con le valutazioni tecniche contenute nell'elaborato Relazione Geologica (DC 17/2013).** Per una corretta interpretazione delle norme nella loro integrità, si rimanda dunque, per qualsiasi approfondimento di tipo idrogeologico, alla specifica relazione allegata alla presente variante di piano che, nella parte V, riguarda la sintesi dei dissesti e le implicazioni derivanti da essi sull'attività edilizia nel territorio di Vaie. Nella descrizione delle zone presente in questo capitolo, per questo motivo, è stata indicata la classificazione di "idoneità urbanistica" attribuita alla corrispondente porzione di territorio; **in ogni caso la corretta classificazione di ogni area deve essere desunta unicamente dalla Tav. n.8 - Carta di Sintesi.** Si sottolinea che, dove possibile, l'urbanista ha attribuito una specifica denominazione a zone omogenee in cui si riconosce un'unica classificazione dal punto di vista dei dissesti e del conseguente rischio idrogeologico.

In particolare si sottolinea che, per le zone comprese nella classe di idoneità urbanistica III b, le presenti norme, congiuntamente a quelle contenute nella citata relazione idrogeologica,

dove sono previsti interventi di sistemazione idraulica e di versante, sono previste altresì due fasi in cui potranno essere messi in atto interventi di tipo edilizio: una fase transitoria, cioè riferita al periodo compreso tra l'entrata in vigore delle presenti norme e l'esecuzione delle opere di sistemazione, ed una fase definitiva, successiva alla realizzazione delle opere. Tale modifica delle norme d'uso del suolo relative alle aree ricadenti nelle classi IIIb, ad esclusione di quelle ricadenti nei conoidi alluvionali, avviene a seguito di una deliberazione che prenda atto della dichiarazione, effettuata da una apposita commissione, che attesti l'avvenuta riduzione del livello di rischio comunque compatibile con gli interventi previsti nell'area.

Tale commissione è formata:

- dall'urbanista incaricato
- dal geologo incaricato
- dal progettista delle opere
- da un responsabile comunale (es. responsabile dell'ufficio tecnico)

La commissione, valutati tutti gli elementi e verificata l'efficacia delle opere in funzione del manuale di manutenzione delle stesse, produce un documento tecnico in cui si motivano le ragioni per cui una data area è svincolata.

Inoltre, con ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 (OPCM 3274), il Comune di Vaie è stato inserito in III categoria sismica e tale classificazione è stata recepita dalla Regione Piemonte con d.g.r. n. 61-11017 del 17/11/2003. Da ciò deriva l'obbligo di applicazione della normativa edificatoria in zona sismica su tutto il territorio comunale ( D.M. 14/01/2008- T.U. Norme tecniche per le Costruzioni.) A seguito di studi geologici particolareggiati è scaturita una microzonizzazione del territorio nella quale sono state identificate aree soggette a probabile **amplificazione sismica**, per la loro natura morfologica, concentrate in particolare nella fascia di "bordo" tra la pianura alluvionale ed il versante roccioso e sui versanti lungo bordi di terrazzo e in corrispondenza di creste rocciose.

Le tavole di piano riportano l'indicazione di tali zone deducendola dalla già citata Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici (tav. 8-9) ed in particolare da quella della Microzonizzazione Sismica (tav. 11), che costituiscono parte integrante della Relazione geologica allegata al presente Piano. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, si rifanno alle indicazioni presenti al cap. 25.1 "Norme Sismiche" della citata relazione. In tali zone sarà applicata un'indagine specifica, in modo da determinare il comportamento sismico del sito oggetto di intervento edificatorio.

La pianificazione urbanistica tiene conto, nello stesso tempo, anche delle vigenti normative in materia di “azzonamento acustico” e di “disciplina commerciale”. Per il primo ambito, la presente variante si riferisce al **Progetto di Classificazione Acustica** che suddivide il territorio urbanizzato del comune in diverse classi a seconda della tipologia abitativa e delle conseguenti esigenze di protezione acustica; tale suddivisione interessa le norme di piano in particolare per quanto concerne le destinazioni d’uso ammesse nelle varie zone che dovranno assecondare i limiti di rumorosità classificati. Per quanto riguarda invece il secondo, la pianificazione urbanistica tiene conto della collocazione degli esercizi commerciali e del loro riconoscimento in “addensamenti commerciali”, come previsto dall’art. 12, comma 4, del D.C.R. Piemonte n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., mediante l’approvazione dei criteri di cui all’art. 8, comma 3, del D. L.gs. 114 del 31.03.98 “ Riforma della disciplina relativa al settore del commercio”, a norma dell’art. 4, comma 4, della legge 15.03.1997, n. 59” che detta le **direttive** dell’urbanistica commerciale; per quanto concerne la compatibilità territoriale dello sviluppo delle varie tipologie di strutture distributive, le presenti norme rimandano dunque alla consultazione della tabella specifica collocata [all’art. 13 delle Norme di Attuazione dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del commercio al dettaglio](#), ai sensi del testo coordinato della D.C.R. 191-46016 del 20/11/2012, approvate con D.C.C. n. 10 del 08/04/2014. Il Comune di Vaie presenta un addensamento storico rilevante A.1 ed un addensamento urbano minore A.4, oltre ad aver previsto la possibilità di riconoscere, da parte degli operatori, nuove localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1. Al di fuori degli addensamenti commerciali riconosciuti dai Criteri per il commercio e delle nuove localizzazioni L.1 che verranno riconosciute dagli operatori, è possibile insediare solo esercizi di vicinato fino ad un massimo di 150 mq. di superficie di vendita.

Lo studio relativo ai descritti criteri è parte integrante del PRGC ed è costituito dai seguenti atti:

- Norme sul procedimento
- Norme di Attuazione
- Relazione Illustrativa
- Tavola Ambiti di Insediamento Commerciale
- Tavola Rete di Localizzazione degli Esercizi al Dettaglio

<b>ZONE A</b>
---------------

### 11.1 ZONA A1 (Capoluogo)

#### 1. Carattere della zona

Agglomerato urbano di antica formazione e di particolare interesse ambientale, individuato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tale zona è indicata con la **classe di idoneità urbanistica IIc** dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III e parzialmente in zona di amplificazione sismica.

#### 2. Destinazioni ammesse

Residenziale, artigianale, commerciale, agricolo, strutture per attività culturali, ricreative e ricettive.

Per le attività artigianali, si richiede che queste non diano origine a rumori e odori molesti e nocivi, poiché tale zona rientra nella **“Classe I – aree particolarmente protette”** del Progetto di Classificazione Acustica, e che non creino problemi di transito e di parcheggio.

Non sono inoltre ammesse attività che possano falsare il carattere ambientale della zona con modificazioni della tipologia e dell’impianto architettonico.

Le attività commerciali presenti in questa zona appartengono all’**“Addensamento storico rilevante A1”**: ambito commerciale di antica formazione, sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale, caratterizzato prevalentemente dal “vicinato” (sup. di vendita < 150 mq.) e da una buona densità residenziale. All’interno dell’addensamento, si seguono dal punto di vista normativo i criteri commerciali approvati dall’Amministrazione Comunale.

#### 3. Tipi di intervento ammessi

Tenuto conto che il centro storico di Vaie non contempla edifici di particolare pregio architettonico data la natura rurale dell’ insediamento, improntato ad una estrema semplicità tipologica, mentre sono presenti **alcuni edifici aventi valore storico documentario e singoli elementi di particolare interesse storico architettonico, come fontane, camini, portici etc, puntualmente individuati sulla tav. n. 12 e nell’elaborato “Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici nell’ambito comunale: schede e documentazione fotografica”, per i quali si prevedono unicamente interventi a carattere conservativo come definiti nelle schede riportate nell’elaborato stesso. Per tutti gli altri** gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi, tenendo conto che questi, sui prospetti esterni e sulle coperture, dovranno corrispondere alle caratteristiche preesistenti e dovranno essere eseguiti secondo le norme generali di cui ai precedenti punti 7.1.1 e 7.1.2

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.
- b) la ristrutturazione edilizia di tipo A e B che conservi le caratteristiche planivolumetriche, solo in seguito ad uno studio di dettaglio che attesti la compatibilità con i fenomeni geomorfologici attesi, **con esclusione della demolizione e ricostruzione, mediante titolo abilitativo diretto, in coerenza con i disposti di cui al 4° comma dell’art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.**
- c) -----
- d) la sostituzione edilizia in caso di crollo naturale o demolizione per deficienze strutturali, previa presentazione di perizia statica, redatta da tecnico abilitato, ad esclusione dei fabbricati di interesse storico, architettonico e culturale, con

mantenimento delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e l'uso di materiali tradizionali intonati a quelli delle costruzioni adiacenti. Qualora non sia possibile dimostrare l'altezza e la configurazione in elevazione del fabbricato preesistente, la ricostruzione potrà avvenire conformemente alla generale tipologia dei fabbricati del luogo, con particolare riferimento alle case adiacenti. L'adeguamento alla normativa in materia di antisismica e di efficienza energetica

- e) la nuova costruzione di bassi fabbricati e tettoie pertinenti alle residenze come descritti ai successivi punti 12 e 13
- f) l'ampliamento igienico funzionale "una tantum" eccedente la sagoma dell'edificio solo quando sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare idonei volumi esistenti, fino al 20% della cubatura del fabbricato, con un minimo di 16 mq. utili, per la destinazione residenziale (per i locali posti al piano terra, a una quota inferiore a m. 1,00 dal piano di campagna, solo in seguito ad uno studio di dettaglio che attesti la compatibilità con i fenomeni geomorfologici attesi), fino al 6 mq. per quella commerciale e artigianale, nonché per i bassi fabbricati e le tettoie per i quali non c'è l'obbligo di sopraelevazione di m. 1 dal piano di campagna. Detti ampliamenti saranno concessi inoltre solo a condizione che avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali tipiche dei fabbricati del luogo, in modo da integrarsi armonicamente con l'ambiente. Adeguamento delle altezze a quelle minime previste dal D.M. 5/07/75, E' esclusa la realizzazione di locali interrati.
- g) il cambio di destinazione d'uso, nel caso di piani rialzati di almeno m. 1 rispetto al piano di campagna circostante. Per i locali posti al piano terra, a una quota inferiore a m. 1,00 dal piano di campagna, può essere realizzato solo a seguito ad uno studio di dettaglio che attesti la compatibilità con i fenomeni geomorfologici attesi. Sono esclusi comunque la realizzazione o il cambio di destinazione dei piani interrati.
- h) il recupero funzionale dei rustici, ai sensi della L.R. 29/04/03 n. 9
- i) il recupero residenziale dei sottotetti ai sensi della L.R. 06/08/98 n. 21, o con procedura normale, che non comportino aumento delle unità abitative.

Ad esclusione del punto a) tutti gli interventi sono soggetti alla preventiva verifica del comportamento sismico secondo la normativa vigente che, a seconda della loro tipologia, potrà essere estesa anche a tutto il fabbricato.

I pannelli per la captazione dell'energia solare, sia per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico), sia per quella di acqua calda sanitaria (termici), dovranno essere posati parallelamente al piano di copertura e, nel caso di rifacimento del tetto, integrati in essa; inoltre, per quanto concerne il solare termico, non sono ammessi gli impianti che si avvalgono di serbatoi posizionati a vista sulle coperture.

#### **4. Indice di cubatura territoriale e fondiario**

Non previsto

#### **5. Altezza massima**

Quella esistente, salvo l'adeguamento alle altezze minime interne richieste dal D.M. 5/07/75. Negli interventi di ristrutturazione che comportino la demolizione con successiva ricostruzione dei solai può essere mantenuta l'altezza originaria interna quando si tratti di vani già destinati all'abitazione o ad attività commerciale e artigianale, sempre che tali interventi non siano estesi alla totalità dei solai intermedi, negli altri casi, l'altezza deve essere portata ai minimi richiesti, con un massimo di sopraelevazione totale, calcolata all'imposta del tetto, di 50 cm. Per quanto riguarda l'altezza dei locali sottotetto, si rimanda a quanto prescritto al seguente punto 11.

#### **6. Numero dei piani**

Quello esistente, più eventuale sottotetto.

## **7. Rapporto di copertura**

### **Fabbricati residenziali**

Quello esistente. Nel caso di ampliamento “una tantum”, la superficie coperta totale non può superare il 50% di quella fondiaria, escluso il caso di ampliamento in superficie inferiore o eguale a mq. 6,00 dove è ammesso un rapporto di copertura anche superiore al 50%.

### **Fabbricati commerciali e artigianali**

Valgono le stesse norme previste per i fabbricati residenziali.

## **8. Distanza tra i fabbricati di carattere residenziale, commerciale e artigianale**

La distanza minima tra i fabbricati, nel caso di ampliamenti “una tantum”, non può essere inferiore a m. 5,00.

Nel caso di ampliamenti fino a mq. 6,00 la distanza tra i fabbricati è quella ammessa dalle norme del Codice Civile.

## **9. Distanza dai confini dei fabbricati di carattere residenziale, commerciale e artigianale**

E' quella esistente, tranne il caso di ampliamento “una tantum”, in cui la distanza è quella massima fissata dalle norme del Codice Civile.

## **10. Distanza dai cigli stradali**

E' quella prevista dagli allineamenti stabiliti dal Comune.

## **11. Sottotetti**

Valgono le prescrizioni della L.R. 6/08/98 n. 21, in deroga alle altezze minime. In alternativa, per ottenimento dei requisiti minimi di altezza richiesti per l'agibilità, saranno rispettate l'altezza minima di imposta pari a 1.80 m. e l'altezza media pari a 2.70 m, con la possibilità di sopraelevare la quota di imposta della falda e del colmo del tetto per un massimo di 50 cm., ai sensi del DM. 05.07.1975 art. 1 come modificato dal D.M. Sanità 09.06.99, trattandosi di comune situato in ambito di comunità montana. Nel caso di fabbricato appartenente ad una cortina edilizia affacciate su via o cortili interni, la sopraelevazione della copertura sarà ammessa solo per l'adeguamento delle altezze interne dei piani inferiori e in presenza di allineamenti non uniformi esistenti; nel caso di allineamenti uniformi delle linee di imposta o di colmo, la sopraelevazione sarà ammessa solo unitamente a quella dei fabbricati adiacenti, al fine di conservare l'uniformità di allineamento. L'aerazione e l'illuminazione devono essere assicurate mediante abbaini di carattere tradizionale, o finestre a soffitto, con superficie non inferiore ad 1/8 di quella destinata ai vani abitabili.

## **12. Bassi fabbricati**

### **Superficie coperta**

E' ammessa una superficie inferiore o uguale al 25% della superficie residenziale per unità abitativa (25 mq. sono comunque sempre ammessi) purché la superficie coperta totale di tutti i fabbricati insistenti sul lotto non superi il 50% della superficie fondiaria del lotto stesso.

### **Distanza dai fabbricati**

La distanza tra i bassi fabbricati e le altre costruzioni (fabbricati residenziali, commerciali, artigianali e altri bassi fabbricati) insistenti sui lotti confinanti è quella prevista dalle norme del Codice Civile. E' comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.

La distanza tra i bassi fabbricati e le costruzioni appartenenti allo stesso lotto sono quelle previste dalle norme previste dal Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati.

Nel caso in cui il basso fabbricato sia collegato a quelli di carattere residenziale, commerciale o artigianale dello stesso lotto mediante strutture di copertura formanti intercapedine, la larghezza di tale intercapedine può essere inferiore a quella richiesta dalle norme del Codice Civile, ma comunque mai inferiore a m. 1,50.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza ai fabbricati dello stesso lotto.

#### Distanza dai confini

Valgono le distanze previste dalle norme del Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati. E' ammessa la costruzione sul confine, nel caso che il fronte del basso fabbricato ad esso prospiciente non superi la lunghezza di m. 5.00.

#### Distanza dai cigli stradali

E' quella prevista dagli allineamenti fissati dal Comune

#### Tipologia costruttiva

Non sono ammessi bassi fabbricati con copertura piana.

Nel caso di tetto ad una falda, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella massima non superiore a m. 3,20. Nel caso di tetto a due falde, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella in corrispondenza del colmo non superiore a m. 3,20.

Nel caso di costruzione a confine, l'altezza massima non potrà superare i 3.00 m. dal piano di campagna; nel caso in cui i terreni non siano posti alla stessa quota, tale misura sarà calcolata dal piano di campagna superiore; l'altezza media non deve essere superiore a m. 2.50 calcolata dal piano di campagna su cui sorge il basso fabbricato.

### 13. Tettoie

Intendendo per tettoie i manufatti senza chiusura almeno su due lati, per esse valgono le seguenti norme:

Superficie coperta: 20% per superficie di unità abitativa (15 mq. sono comunque sempre ammessi), purché la superficie coperta, comprensiva della totalità dei fabbricati e delle tettoie appartenenti allo stesso lotto, non superi il 50% della superficie netta del lotto stesso.

Distanze dai confini e dagli altri fabbricati: sia esterni che interni al lotto, sono quelle fissate dalle norme del Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati. Se il fronte della tettoia ha una lunghezza inferiore a m. 5,00 ne è ammessa la costruzione sul confine.

Altezze interne per le tettoie a una o due falde corrispondono a quelle previste per i bassi fabbricati.

Non sono ammesse coperture piane.

## 11.2 ZONA A2 (capoluogo)

### 1. Carattere della zona

Agglomerato urbano di antica formazione e di particolare interesse ambientale individuato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tale zona è indicata con la **classe di idoneità urbanistica IIIb2** dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III e parzialmente in zona di amplificazione sismica.

### 2. Destinazioni ammesse

Come zona A1.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Per gli edifici ed i manufatti aventi valore storico, architettonico o documentario, individuati sulla tav. n. 12 "Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici nell'ambito comunale: schede e documentazione fotografica" sono ammessi unicamente interventi a carattere conservativo come definiti nelle schede riportate

**nell'elaborato stesso.** Sono ammessi solo interventi su edifici esistenti, ai sensi dell'art. 7 del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3/ter del D.L. 12/10/2000 n. 279, convertito in L. 11/12/2000, n. 365, e, a seguito di opportune indagini di dettaglio, ai sensi del D.M. 11/03/88, e tenendo conto, come per la zona A1, delle prescrizioni contenute ai punti 7.1.1 e 7.1.2, consistenti in:

- a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo degli edifici.
- b) la ristrutturazione edilizia A e B senza aumento del carico antropico e solo in seguito ad uno studio di dettaglio che attesti la compatibilità con i fenomeni geomorfologici attesi
- c) la demolizione solo nei casi di precarietà strutturale, senza ricostruzione
- d) .
- e) la nuova costruzione di bassi fabbricati e tettoie, come prescritto ai punti 12 e 13
- f) gli adeguamenti igienico-funzionali con ampliamenti non superiori al 20% della cubatura esistente , con un minimo di 16 mq. ed esclusivamente nel caso in cui siano stati effettuati interventi strutturali per ridurre la pericolosità del sito. Tali interventi devono essere accompagnati da opportune indagini di dettaglio geologiche e tecniche, e volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti.
- g) .
- h) .
- i) il recupero residenziale dei sottotetti, ai sensi della L.R. 06/08/98 n. 21, o con procedura normale, che non comporti aumento del carico antropico

Non sono ammessi la nuova edificazione e il cambio d'uso se non preceduti da interventi strutturali di riduzione della pericolosità.

I pannelli per la captazione dell'energia solare, sia per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico), sia per quella di acqua calda sanitaria (termici), dovranno essere posati parallelamente al piano di copertura e, nel caso di rifacimento del tetto, integrati in essa; inoltre, per quanto concerne il solare termico, non sono ammessi gli impianti che si avvalgono di serbatoi posizionati a vista sulle coperture.

Per i punti b,c,f,i gli interventi sono soggetti alla preventiva verifica del comportamento sismico secondo la normativa vigente.

Dopo l'esecuzione di opere di sistemazione idraulica e di versante, e se il rischio residuo risulterà compatibile con le destinazioni d'uso previste, per questa zona saranno applicabili le stesse tipologie di intervento della zona A1 ( classe IIc).

#### **4. Indice di cubatura territoriale e fondiario**

Come zona A1.

#### **5. Altezza massima**

Come zona A1. Per quanto riguarda l'altezza dei locali sottotetto, si rimanda a quanto prescritto al seguente punto 11.

#### **6. Numero dei piani**

Come zona A1

#### **7. Rapporto di copertura**

Come zona A1

#### **8. Distanza tra i fabbricati a carattere residenziale, commerciale e artigianale**

Come zona A1

**9. Distanza dai confini dei fabbricati a carattere residenziale, commerciale e artigianale**

Come zona A1

**10. Distanza dai cigli stradali**

Come zona A1

**11. Sottotetti**

Valgono le prescrizioni della L.R. 6/08/98 n. 21, in deroga alle altezze minime. In alternativa, per ottenimento dei requisiti minimi di altezza richiesti per l'agibilità, saranno rispettate l'altezza minima di imposta pari a 1.80 m. e l'altezza media pari a 2.70 m, con la possibilità di sopraelevare la quota di imposta della falda e del colmo del tetto per un massimo di 50 cm., ai sensi del DM. 05.07.1975 art. 1 come modificato dal D.M. Sanità 09.06.99, trattandosi di comune situato in ambito di comunità montana. Nel caso di fabbricato appartenente ad una cortina edilizia affacciatesi su via o cortili interni, la sopraelevazione della copertura sarà ammessa solo per l'adeguamento delle altezze interne dei piani inferiori e in presenza di allineamenti non uniformi esistenti; nel caso di allineamenti uniformi delle linee di imposta o di colmo, la sopraelevazione sarà ammessa solo unitamente a quella dei fabbricati adiacenti, al fine di conservare l'uniformità di allineamento. L'aerazione e l'illuminazione devono essere assicurate mediante abbaini di carattere tradizionale, o finestre a soffitto, con superficie non inferiore ad 1/8 di quella destinata ai vani abitabili.

I volumi recuperati ai fini residenziali, anche mediante la L.R. 21/98, devono costituire pertinenza dell'unità abitativa preesistente, mediante atto notarile.

**12. Bassi fabbricati**

Come zona A1, quando siano stati effettuati interventi strutturali di riduzione della pericolosità.

**13. Tettoie**

Come zona A1 quando siano stati effettuati interventi strutturali di riduzione della pericolosità.

### 11.3 ZONA A3 (Capoluogo)

**1. Carattere della zona**

Agglomerato urbano di antica formazione e di particolare interesse ambientale, individuato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tale zona è indicata con la **classe di idoneità urbanistica IIIb3** dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III e parzialmente in zona di amplificazione sismica.

**2. Destinazioni ammesse**

Come zona A1

**3. Tipi di intervento ammessi**

Per gli edifici ed i manufatti aventi valore storico, architettonico o documentario, individuati sulla tav. n. 12 "Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici nell'ambito comunale: schede e documentazione fotografica" sono ammessi unicamente interventi a carattere conservativo come definiti nelle schede riportate nell'elaborato stesso. Tutti gli interventi, che dovranno corrispondere alle caratteristiche preesistenti e secondo le norme generali di cui ai precedenti punti 7.1.1 e 7.1.2, possono

avvenire solo previa realizzazione di opere di sistemazione lungo i corsi d'acqua o di studi geologici e tecnici di dettaglio volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici. In assenza di tali studi e delle opere di sistemazione sopra citate, sono consentiti esclusivamente:

- a) la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo
- b) la ristrutturazione edilizia A e B senza aumento del carico antropico, escluse le sopraelevazioni, **con esclusione della demolizione e ricostruzione, mediante titolo abilitativo diretto, in coerenza con i disposti di cui al 4° comma dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. anche comportante il recupero di preesistenti locali inutilizzati**
- c) la demolizione senza ricostruzione

Dopo l'esecuzione di opere di sistemazione idraulica e di versante, e se il rischio residuo risulterà compatibile con le destinazioni d'uso previste, per questa zona saranno applicabili le stesse tipologie di intervento della zona A2 sugli edifici esistenti, quali, oltre ai citati punti:

- d) .
- e) .
- f) gli ampliamenti "una tantum" per adeguamento igienico-funzionale, che non possono comunque superare il 20% della cubatura esistente con un minimo di mq. 16 ed esclusivamente nel caso in cui siano stati effettuati interventi strutturali per ridurre la pericolosità del sito. Tali interventi devono essere accompagnati da opportune indagini di dettaglio geologiche e tecniche, e volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti
- g) .
- h) .
- i) il recupero dei sottotetti, ai sensi della L.R. 06/08/98 n. 21, o con procedura normale che non comporti aumento del carico antropico

I pannelli per la captazione dell'energia solare, sia per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico), sia per quella di acqua calda sanitaria (termici), dovranno essere posati parallelamente al piano di copertura e, nel caso di rifacimento del tetto, integrati in essa; inoltre, per quanto concerne il solare termico, non sono ammessi gli impianti che si avvalgono di serbatoi posizionati a vista sulle coperture.

Per i punti b, g, i, gli interventi sono soggetti alla preventiva verifica del comportamento sismico secondo la normativa vigente.

Resta comunque esclusa la realizzazione di locali interrati ed, in generale, la nuova costruzione

#### **4. Indice di cubatura territoriale e fondiario**

Come zona A1

#### **9 Altezza massima**

Quella esistente. Per quanto riguarda l'altezza dei locali sottotetto, si rimanda a quanto prescritto al seguente punto 11.

#### **10 Numero dei piani**

Come zona A1

#### **11 Rapporto di copertura**

Come zona A1

## **12 Distanza tra i fabbricati**

Come zona A1

## **9. Distanza dei fabbricati dai confini**

Come zona A1

## **10. Sistanza dai cigli stradali**

Come zona A1

## **11. Sottotetti**

Valgono le prescrizioni della L.R. 6/08/98 n. 21, in deroga alle altezze minime. In alternativa, per ottenimento dei requisiti minimi di altezza richiesti per l'agibilità, saranno rispettate l'altezza minima di imposta pari a 1.80 m. e l'altezza media pari a 2.70 m, con la possibilità di sopraelevare la quota di imposta della falda e del colmo del tetto per un massimo di 50 cm., ai sensi del DM. 05.07.1975 art. 1 come modificato dal D.M. Sanità 09.06.99, trattandosi di comune situato in ambito di comunità montana. L'aerazione e l'illuminazione devono essere assicurate mediante abbaini di carattere tradizionale, o finestre a soffitto, con superficie non inferiore ad 1/8 di quella destinata ai vani abitabili. I volumi recuperati ai fini residenziali devono costituire pertinenza dell'unità abitativa preesistente, mediante atto notarile. Nel caso di fabbricato appartenente ad una cortina edilizia affacciata su via o cortili interni, la sopraelevazione della copertura sarà ammessa solo per adeguamento delle altezze interne dei piani inferiori e in presenza di allineamenti non uniformi esistenti; nel caso di allineamenti uniformi delle linee di imposta o di colmo, la sopraelevazione sarà ammessa solo unitamente a quella dei fabbricati adiacenti, al fine di conservare l'uniformità di allineamento.

### **11.4 ZONE A4 A5 A6 (Borgate)**

#### **1. Carattere delle zone**

Agglomerati urbani sul versante montano, di antica formazione e di particolare interesse ambientale, individuato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.

Tali zone sono indicate con le classi di idoneità urbanistica **IIa** (zona A4.), **IIIb2** (A5) e **IIIs** (A6) dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III e parzialmente in zona di amplificazione sismica.

#### **2. Destinazioni ammesse**

Come zona A1

#### **3. Tipi di intervento ammessi**

Per gli edifici ed i manufatti aventi valore storico, architettonico o documentario, individuati sulla tav. n. 12 "Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici nell'ambito comunale: schede e documentazione fotografica" sono ammessi unicamente interventi a carattere conservativo come definiti nelle schede riportate nell'elaborato stesso.

- a) la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo.
- b) la ristrutturazione edilizia, escluse le sopraelevazioni, previo studio di dettaglio che attesti la compatibilità con i fenomeni geomorfologici attesi, nelle zone A4; nella zona A5, come per la A4 ma senza aumento del carico antropico; nella zona A6, aree edificate nelle quali sono prevedibili fenomeni di amplificazione sismica, tale intervento è assoggettato al rispetto della normativa costruttiva antisismica relativa alla zona di classe 2, oltre alle prescrizioni normative della classe di idoneità urbanistica IIIb3
- c) la demolizione senza ricostruzione

- d) la sostituzione edilizia, solo nelle zone A4, con mantenimento delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e l'uso di materiali tradizionali intonati a quelli delle costruzioni adiacenti, in caso di crollo naturale o demolizione per deficienze strutturali, previa presentazione di perizia statica, redatta da tecnico abilitato, ad esclusione dei fabbricati di interesse storico, architettonico e culturale. Qualora non sia possibile dimostrare l'altezza e la configurazione in elevazione del fabbricato preesistente, la ricostruzione potrà avvenire conformemente alla generale tipologia dei fabbricati del luogo, con particolare riferimento alle case adiacenti.
- e) la nuova costruzione di bassi fabbricati e di tettoie nel rispetto delle tipologie costruttive e dell'uso di materiali tradizionali, e di autorimesse interrato, secondo le modalità descritte al seguente punto 12.
- f) l'ampliamento "una tantum" dei fabbricati esistenti, nelle sole zone A4 e A5, solo nel caso di miglioramento igienico-funzionale conseguente ad un aumento di mq. 6,00 della superficie ad ogni piano, e per l'adeguamento delle altezze dei vani a quelle minime previste dal D.M. 5/07/75. In questo caso ogni intervento deve essere comunque preceduto da uno studio, ai sensi del D.M. 11/03/88, a firma di tecnico abilitato.
- g) il cambio di destinazione, nelle zone A4, previo studio di dettaglio che attesti la compatibilità con i fenomeni geomorfologici attesi. Nelle zone A5 non deve comportare aumento del carico antropico
- h) il recupero funzionale dei rustici, ai sensi della L.R. 29/04/03 n. 9, solo nelle zone A4
- i) il recupero residenziale dei sottotetti ai sensi della L.R. 06/08/98 n. 21, o con procedura normale, nelle zone A4 e A5; nelle zone A5 non deve comportare aumento del carico antropico

I pannelli per la captazione dell'energia solare, sia per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico), sia per quella di acqua calda sanitaria (termici), dovranno essere posati parallelamente al piano di copertura e, nel caso di rifacimento del tetto, integrati in essa; inoltre, per quanto concerne il solare termico, non sono ammessi gli impianti che si avvalgono di serbatoi posizionati a vista sulle coperture.

Resta comunque esclusa la realizzazione e il cambio d'uso dei locali interrati.

Per i punti b,d,e,f,g,h,i gli interventi sono soggetti alla preventiva verifica del comportamento sismico secondo la normativa vigente.

#### **4. Indice di cubatura territoriale e fondiario**

Non previsto, essendo consentito solo l'aumento di cui al punto 3f e per l'adeguamento delle altezze a quelle previste dal D.M. 5/07/75.

#### **5. Altezza massima**

Quella esistente, salvo l'adeguamento alle altezze minime richieste dal D.M. 5/07/75. Negli interventi di ristrutturazione che comportino la demolizione con successiva ricostruzione dei solai può essere mantenuta l'altezza originaria, interna quando si tratti di vani già destinati all'abitazione o ad attività commerciale e artigianale, sempre che tali interventi non siano estesi alla totalità dei solai intermedi. Per quanto riguarda l'altezza dei locali sottotetto, si rimanda a quanto prescritto al seguente punto 11.

#### **6. Numero dei piani**

Quello esistente, più eventuale sottotetto

#### **7. Rapporto di copertura**

Quello esistente. Nel caso di ampliamento di cui al punto 3f, la superficie coperta totale non può superare il 50% di quella fondiaria.

**8. Distanza tra i fabbricati**

La distanza minima tra i fabbricati in caso di di ampliamento di cui al punto 3f , è quella ammessa dalle norme del Codice Civile.

**9. Distanza dei fabbricati dai confini**

E' quella esistente, tranne il caso di ampliamento di ampliamento di cui al punto 3f, in cui la distanza è quella fissata dalle norma del Codice Civile.

**10. Distanza dai cigli stradali**

E' quella prevista dagli allineamenti stabiliti dal Comune.

**11. Sottotetti**

Valgono le norme previste dalla L.R. 6/08/98 n. 21, esclusivamente nelle zone A4 e A5, con la possibilità, in alternativa di operare lievi modifiche o traslazioni delle falde parallelamente a se stesse, sempre entro il limite massimo di cm. 50, solo per i fabbricati isolati non facenti parte di cortina edilizia.

L'aerazione e l'illuminazione devono essere assicurate mediante abbaini di carattere tradizionale o finestre a soffitto, con superficie non inferiore a 1/8 di quella destinata ai vani abitabili.

**12. Bassi fabbricati e tettoie**

E' ammessa, esclusivamente nelle zone A4 e A5, la costruzione di bassi fabbricati e di tettoie: se pertinenziale alla residenza, si rispetterà complessivamente il limite di 15 mq. di sup. utile, se invece destinata ad incentivare le attività produttive strettamente legate all'economia montana (trattamento di prodotti caseari, ortofrutticoli, e attività di carattere artigianale) è ammessa all'interno o in adiacenza dei nuclei abitati, fino a raggiungere la superficie massima di mq. 50. E' anche ammessa la costruzione di autorimesse interrato, con riporto di terra sull'estradosso della soletta di copertura, e con possibilità di costruzione sul confine di proprietà: la superficie massima da destinare ai fabbricati interrati non dovrà essere in ogni caso superiore al 25% della superficie residenziale, con un minimo ammesso di 25 mq.

In tutti i casi indicati l'altezza media, all'intradosso della soletta di copertura, non dovrà superare i m. 2,50 e i serramenti di chiusura dei bassi fabbricati e delle autorimesse dovranno essere di legno, o in struttura metallica con rivestimento esterno in legno. Non sono ammesse coperture piane.

**ZONE BS****11.5 ZONE Bs1 – Bs3 – Bs4 – Bs5****1. Carattere della zona**

Agglomerato urbano di vecchia formazione, in cui l'edificazione ha raggiunto il livello di saturazione.

Tali zone sono indicate con le **classi di idoneità urbanistica IIb** e **IIc** dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III ; zone Bs1 e Bs3 parzialmente in zona di amplificazione sismica.

**2. Destinazioni ammesse**

Residenziale, artigianale, agricolo, commerciale; strutture per attività culturali, ricreative e ricettive. Per le attività artigianali. Si richiede che queste non diano origine a rumori e odori molesti e nocivi, poiché tali zone rientrano nella "Classe II – aree destinate ad uso

prevalentemente residenziale” del Progetto di Classificazione Acustica e che non creino problemi di transito e di parcheggio.

Non sono inoltre ammesse attività che possano falsare il carattere ambientale della zona con modificazioni della tipologia e dell’impianto architettonico. In particolare per la zona Bs5 è ammesso il cambio di destinazione ai fini residenziali per i fabbricati ad uso agricolo.

### **3. Tipi di intervento ammessi**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- b) ristrutturazione edilizia
- c) demolizione
- d) sostituzione edilizia.
- e) nuova costruzione di bassi fabbricati e tettoie
- f) ampliamento “una tantum” del 20% della cubatura esistente per il miglioramento igienico-funzionale con un minimo di 25 mq.
- g) cambio di destinazione
- h) il recupero funzionale dei rustici, ai sensi della L.R. 29/04/03 n. 9 ( solo Bs5)
- i) recupero residenziale dei sottotetti, ai sensi della L.R. 06/08/98 n. 21 o con procedura normale

I pannelli per la captazione dell’energia solare, sia per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico), sia per quella di acqua calda sanitaria (termici), dovranno essere posati parallelamente al piano di copertura e, nel caso di rifacimento del tetto, integrati in essa; inoltre, per quanto concerne il solare termico, non sono ammessi gli impianti che si avvalgono di serbatoi posizionati a vista sulle coperture.

Non è ammessa la realizzazione di locali interrati

Per i punti b,d,f,g,h,i gli interventi sono soggetti alla preventiva verifica del comportamento sismico secondo la normativa vigente.

### **4. Indice di cubatura territoriale e fondiario**

Non previsto, essendo ammesso solo l’aumento di cubatura conseguente all’ampliamento di cui al punto 3f, e per l’adeguamento delle altezze a quelle minime previste dal D.M. 5/07/75

### **5. Altezza massima**

Quella esistente, salvo l’adeguamento alle altezze minime richieste dal D.M. 5/07/75.

Negli interventi di ristrutturazione che comportino la demolizione con successiva ricostruzione dei solai, può essere mantenuta l’altezza originaria, quando si tratti di vani già destinati all’abitazione, sempre che tali interventi non siano estesi alla totalità dei solai intermedi. Per quanto riguarda l’altezza dei locali sottotetto, si rimanda a quanto prescritto al seguente punto 11.

### **6. Numero dei piani**

Quello esistente, più eventuale sottotetto.

### **7. Rapporto di copertura**

#### **Fabbricati residenziali**

Quello esistente. Nel caso che sia ammesso l’ampliamento di cui al punto 3f, la superficie coperta totale non può superare il 50% di quella fondiaria, escluso il caso di ampliamento in superficie inferiore o eguale a mq. 6,00 dove è ammesso un rapporto di copertura anche superiore al 50%.

#### **Fabbricati commerciali e artigianali**

Valgono le stesse norme previste per i fabbricati residenziali.

## **8. Distanza tra i fabbricati**

La distanza minima tra i fabbricati, deve corrispondere a quella del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00 anche nel caso di ampliamenti di cui al punto 3d. Nel caso di ampliamenti fino a mq. 6,00 la distanza tra i fabbricati è quella ammessa dalle norme del Codice Civile.

## **9. Distanza dei fabbricati dai confini**

E' quella esistente. Nel caso di ampliamento ammesso di cui al punto 3f la distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00, salvo per ampliamenti fino a mq. 6,00 in cui la distanza dai confini è quella ammessa dalle norme del Codice Civile.

## **10. Distanza dai cigli stradali**

E' quella indicata nelle Tavole di Piano.

## **11. Sottotetti**

Valgono le prescrizioni della L.R. 6/08/98 n. 21, in deroga alle altezze minime. In alternativa, per ottenimento dei requisiti minimi di altezza richiesti per l'agibilità, saranno rispettate l'altezza minima di imposta pari a 1.80 m. e l'altezza media pari a 2.70 m, con la possibilità di sopraelevare la quota di imposta della falda e del colmo del tetto per un massimo di 50 cm., ai sensi del DM. 05.07.1975 art. 1 come modificato dal D.M. Sanità 09.06.99, trattandosi di comune situato in ambito di comunità montana. L'aerazione e l'illuminazione devono essere assicurate mediante abbaini di carattere tradizionale, o finestre a soffitto, con superficie non inferiore ad 1/8 di quella destinata ai vani abitabili.

## **12. Bassi fabbricati**

### Superficie coperta

E' ammessa una superficie inferiore o uguale al 25% della superficie residenziale per unità abitativa (25 mq. sono comunque sempre ammessi), purché la superficie coperta del totale dei fabbricati insistenti sul lotto non superi il 50% della superficie fondiaria del lotto stesso.

### Distanza dai fabbricati

La distanza tra bassi fabbricati e altre costruzioni (fabbricati residenziali, commerciali artigianali e altri bassi fabbricati) insistenti sui lotti confinanti è quella prevista dalle norme del Codice Civile.

E' comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.

La distanza tra i bassi fabbricati e le costruzioni appartenenti allo stesso lotto sono quelle previste dalle norme previste dal Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati.

Nel caso in cui il basso fabbricato sia collegato a quelli di carattere residenziale, commerciale o artigianale dello stesso lotto mediante strutture di copertura formanti intercapedine, la larghezza di tale intercapedine può essere inferiore a quella richiesta dalle norme del Codice Civile, ma comunque mai inferiore a m. 1,50.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza ai fabbricati dello stesso lotto.

### Distanza dai confini

Valgono le distanze previste dalle norme del Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati. E' ammessa la costruzione sul confine, nel caso che il fronte del basso fabbricato ad esso prospiciente non superi la lunghezza di m. 5.

### Distanza dai cigli stradali

E' quella prevista dalle Tavole di Piano.

### Tipologia costruttiva

Non sono ammessi bassi fabbricati con copertura piana.

Nel caso di tetto ad una falda, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella massima non superiore a m. 3,20.

Nel caso di tetto a due falde, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella in corrispondenza del colmo non superiore a m. 3,20.

Per i bassi fabbricati a confine, o a distanza dal confine inferiore a m. 5,00 l'altezza massima non può superare i m. 3.00 e va misurata con riferimento al coerente piano di campagna più alto.

Nel caso di necessità di ricovero camper possono essere adottate dimensioni maggiori (sup. coperta mq. 30 anziché 25, altezza massima mt. 4.00 anziché 3.20 ) previa presentazione di atto di vincolo relativo a quella specifica destinazione e di titolo di proprietà del mezzo in questione. Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m.

### **13. Tettoie**

Intendendo per tettoie i manufatti senza chiusura almeno su due lati, per esse valgono le seguenti norme:

Superficie coperta, 20% per superficie di unità abitativa (15 mq. sono comunque sempre ammessi), purché la superficie coperta, comprensiva della totalità dei fabbricati e delle tettoie appartenenti allo stesso lotto, non superi il 50% della superficie netta del lotto stesso.

Distanze dai confini e dagli altri fabbricati, sia esterni che interni al lotto, sono quelle fissate dalle norme del Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati. Se il fronte della tettoia ha una lunghezza inferiore a m. 5,00 ne è ammessa la costruzione sul confine.

Altezze interne per le tettoie a una o due falde corrispondono a quelle previste per i bassi fabbricati.

Nel caso di necessità di ricovero camper possono essere adottate dimensioni maggiori (sup. coperta mq. 25 anziché 15, altezza massima mt. 4.00) previa presentazione di atto di vincolo relativo a quella specifica destinazione e di titolo di proprietà del mezzo in questione. Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m.

## **11.6 ZONE Bs2 – Bs6**

### **1. Carattere delle zone**

Agglomerati urbani di vecchia formazione, in cui l'edificazione ha raggiunto il livello di saturazione.

Tali zone sono indicate con le **classi di idoneità urbanistica IIIb3** dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III, zona Bs2 in zona di amplificazione sismica.

### **2. Destinazioni ammesse**

Residenziale, artigianale, agricola, commerciale; strutture per attività culturali, ricreative e ricettive.

Per le attività artigianali, si richiede che esse non diano origine a rumori e odori molesti e nocivi poiché tali zone rientrano nella "Classe II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale" del Progetto di Classificazione Acustica, e che non creino problemi di transito e di parcheggio. Non sono inoltre ammesse attività che possano falsare il carattere ambientale della zona con modificazioni della tipologia e dell'impianto architettonico. La zona Bs2 è compresa in parte nell'Addensamento commerciale A1.

### **3. Tipi di intervento ammessi**

Prima della realizzazione di opere di sistemazione consistenti in particolare, per la zona Bs2 nell'applicazione di reti aderenti, chiodature etc, ed in generale di opere di

sistemazione lungo i corsi d'acqua o di studi geologici e tecnici di dettaglio volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici, sono consentiti esclusivamente:

- a) la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- b)
- c) la demolizione

Dopo l'esecuzione di opere di sistemazione idraulica e di versante, e se il rischio residuo risulterà compatibile con le destinazioni d'uso previste, per questa zona saranno applicabili le seguenti tipologie di intervento, su edifici esistenti:

- a) la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- b) la ristrutturazione edilizia senza aumento del carico antropico e che non comporti sopraelevazioni, salvo l'adeguamento delle altezze a quelle minime previste dal D.M. 5/07/75..
- c) la demolizione
- d) sostituzione edilizia
- e)
- f) gli adeguamenti igienico-funzionali con ampliamenti non superiori al 20% della cubatura esistente, con un minimo garantito di 16 mq. senza aumento del carico antropico.
- g) il cambio di destinazione
- h)
- i) il recupero residenziale dei sottotetti, ai sensi della L.R. 06/08/98 n. 21, o con procedura normale che non comporti aumento del carico antropico

I pannelli per la captazione dell'energia solare, sia per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico), sia per quella di acqua calda sanitaria (termici), dovranno essere posati parallelamente al piano di copertura e, nel caso di rifacimento del tetto, integrati in essa; inoltre, per quanto concerne il solare termico, non sono ammessi gli impianti che si avvalgono di serbatoi posizionati a vista sulle coperture.

Resta comunque esclusa la realizzazione di locali interrati.

Per i punti b,d, f,g, i gli interventi sono soggetti alla preventiva verifica del comportamento sismico secondo la normativa vigente.

#### **4. Indice di cubatura territoriale e fondiario**

Come zona Bs1

#### **5. Altezza massima**

Come zona Bs1

#### **6. Numero dei piani**

Come zona Bs1

#### **7. Rapporto di copertura**

Come zona Bs1

#### **8. Distanza tra i fabbricati**

Come zona Bs1

#### **9. Distanza dei fabbricati dai confini**

Come zona Bs1

#### **10. Distanza dai cigli stradali**

Come zona Bs1

#### **11. Sottotetti**

Valgono le norme previste dalla L.R. 6/08/1998 n. 21. In alternativa, per ottenimento dei requisiti minimi di altezza richiesti per l'agibilità, saranno rispettate l'altezza minima di imposta pari a 1.80 m. e l'altezza media pari a 2.70 m, con la possibilità di sopraelevare la quota di imposta della falda e del colmo del tetto per un massimo di 50 cm., ai sensi del DM. 05.07.1975 art. 1 come modificato dal D.M. Sanità 09.06.99, trattandosi di comune situato in ambito di comunità montana. In entrambi i casi, in assenza di opere di assetto del territorio, non deve essere incrementato il carico

antropico, cioè i volumi recuperati devono costituire pertinenza dell'unità abitativa esistente. L'aerazione e l'illuminazione devono essere assicurate mediante abbaini di carattere tradizionale, o finestre a soffitto, con superficie non inferiore ad 1/8 di quella destinata ai vani abitabili.

### **12 Bassi fabbricati**

Non è ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati.

### **13. Tettoie**

Non è ammessa la nuova costruzione di tettoie

## **ZONE B1S**

### **11.7 ZONE B1s1 (parte) – B1s2 – B1s5 – B1s6 (parte) - B1s7 –B1s10 – B1s11 – B1s12**

#### **1. Carattere della zona**

Agglomerato urbano di formazione relativamente recente, con sfruttamento pressoché totale della disponibilità delle aree.

Tali zone sono indicate con le **classi di idoneità urbanistica IIb** dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III; B1s1 e B1s2 parzialmente in zona di amplificazione sismica.

#### **2. Destinazioni ammesse**

Residenziale, artigianale, commerciale; strutture per attività culturali, ricreative e ricettive. Per le attività artigianali si richiede che queste non diano origine a rumori e odori molesti e nocivi poiché tali zone rientrano nella “Classe II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale” del Progetto di Classificazione Acustica, e che non creino problemi di transito e di parcheggio. Non sono inoltre ammesse attività che possano falsare il carattere ambientale della zona con modificazioni della tipologia e dell'impianto architettonico. Le zone B1s2 e B1s7 sono comprese in parte nell'Addensamento commerciale A1.

#### **3. Tipi di intervento ammessi**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- b) ristrutturazione edilizia
- c) demolizione
- d) sostituzione edilizia : esclusi i bassi fabbricati, gli edifici da ricostruire devono essere sopraelevati per un'altezza compresa tra m. 0.80 e m. 1.50 rispetto al piano di campagna, mediante riporto di materiali protetti dalle possibili erosioni provocate dalle acque, da opere in calcestruzzo di altezza massima di m. 0.80;
- e) nuova costruzione di bassi fabbricati o tettoie
- f) ampliamento “una tantum” del 20% della cubatura esistente per il miglioramento igienico-funzionale con un minimo di 25 mq., in questo caso la sopraelevazione dal piano di campagna non è richiesta
- g) cambio di destinazione
- h) il recupero funzionale dei rustici, ai sensi della L.R. 29/04/03 n. 9
- i) il recupero residenziale dei sottotetti, ai sensi della L.R. 06/08/98 n. 21 o con procedura normale

Non è ammessa la realizzazione di locali interrati.

I pannelli per la captazione dell'energia solare, sia per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico), sia per quella di acqua calda sanitaria (termici), dovranno essere posati

parallelamente al piano di copertura e, nel caso di rifacimento del tetto, integrati in essa; inoltre, per quanto concerne il solare termico, non sono ammessi gli impianti che si avvalgono di serbatoi posizionati a vista sulle coperture.

Per i punti b, d, f, g, h, i gli interventi sono soggetti alla preventiva verifica del comportamento sismico secondo la normativa vigente.

#### **4. Indice di cubatura territoriale e fondiario**

Non previsto, essendo ammesso solo l'aumento di cubatura conseguente all'ampliamento di cui al punto 3f, e per l'adeguamento delle altezze a quelle minime previste dal D.M. 5/07/75

#### **5. Altezza massima**

Quella esistente, salvo l'adeguamento alle altezze minime richieste dal D.M. 5/07/75.

Negli interventi di ristrutturazione che comportino la demolizione con successiva ricostruzione dei solai, sempre che tali interventi non siano estesi alla totalità dei solai intermedi, può essere mantenuta l'altezza originaria, quando si tratti di vani già destinati all'abitazione. Per quanto riguarda l'altezza dei locali sottotetto, si rimanda a quanto prescritto al seguente punto 11.

#### **6. Numero dei piani**

Quello esistente, più eventuale sottotetto.

#### **7. Rapporto di copertura**

##### Fabbricati residenziali

Quello esistente. Nel caso di ampliamento di cui al punto 3f, la superficie coperta totale non può superare il 50% di quella fondiaria, escluso il caso di ampliamento in superficie inferiore o eguale a mq. 6,00 dove è ammesso un rapporto di copertura anche superiore al 50%.

##### Fabbricati commerciali e artigianali

Valgono le stesse norme previste per i fabbricati residenziali.

#### **8. Distanza tra i fabbricati**

La distanza minima tra i fabbricati, deve corrispondere a quella del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00 anche nel caso di ampliamenti di cui al punto 3d. Nel caso di ampliamenti fino a mq. 6,00 la distanza tra i fabbricati è quella ammessa dalle norme del Codice Civile.

#### **9. Distanza dei fabbricati dai confini**

E' quella esistente. Nel caso di ampliamento di cui al punto 3d, la distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00, salvo per ampliamenti fino a mq. 6,00 in cui la distanza dai confini è quella ammessa dalle norme del Codice Civile.

#### **10. Distanza dai cigli stradali**

E' quella indicata nelle Tavole di Piano

#### **11. Sottotetti**

Valgono le norme previste dalla L.R. 6 /08/1998 n. 21. In alternativa, per ottenimento dei requisiti minimi di altezza richiesti per l'agibilità, saranno rispettate l'altezza minima di imposta pari a 1.80 m. e l'altezza media pari a 2.70 m, con la possibilità di sopraelevare la quota di imposta della falda e del colmo del tetto per un massimo di 50 cm., ai sensi del DM. 05.07.1975 art. 1 come modificato dal D.M. Sanità 09.06.99, trattandosi di comune situato in ambito di comunità montana L'aerazione e l'illuminazione devono essere

assicurate mediante abbaini di carattere tradizionale, o finestre a soffitto, con superficie non inferiore ad 1/8 di quella destinata ai vani abitabili.

## **12. Bassi fabbricati**

### Superficie coperta

E' ammessa una superficie inferiore o uguale al 25% della superficie residenziale per unità abitativa (25 mq. sono comunque sempre ammessi), purchè la superficie coperta del totale dei fabbricati insistenti sul lotto non superi il 50% della superficie fondiaria del lotto stesso.

### Distanza dai fabbricati

La distanza tra bassi fabbricati e altre costruzioni (fabbricati residenziali, commerciali artigianali e altri bassi fabbricati) insistenti sui lotti confinanti è quella prevista dalle norme del Codice Civile.

E' comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.

La distanza tra i bassi fabbricati e le costruzioni appartenenti allo stesso lotto sono quelle previste dalle norme previste dal Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati.

Nel caso in cui il basso fabbricato sia collegato a quelli di carattere residenziale, commerciale o artigianale dello stesso lotto mediante strutture di copertura formanti intercapedine, la larghezza di tale intercapedine può essere inferiore a quella richiesta dalle norme del Codice Civile, ma comunque mai inferiore a m. 1,50.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza ai fabbricati dello stesso lotto.

### Distanza dai confini

Valgono le distanze previste dalle norme del Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati. E' ammessa la costruzione sul confine, nel caso che il fronte del basso fabbricato ad esso prospiciente non superi la lunghezza di m. 5.

### Distanza dai cigli stradali

E' quella prevista dalle Tavole di Piano.

### Tipologia costruttiva

Non sono ammessi bassi fabbricati con copertura piana. Nel caso di tetto ad una falda, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella massima non superiore a m. 3,20. Nel caso di tetto a due falde, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella in corrispondenza del colmo non superiore a m. 3,20. Per i bassi fabbricati a confine, o a distanza dal confine inferiore a m. 5,00, l'altezza massima non può superare i m. 3.00 e va misurata con riferimento piano di campagna su cui è ubicato.

Nel caso di necessità di ricovero camper possono essere adottate dimensioni maggiori (sup. coperta mq. 30 anziché 25, altezza massima mt. 4.00 anziché 3.20 ) previa presentazione di atto di vincolo relativo a quella specifica destinazione e titolo di proprietà del mezzo in questione. Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m.

## **13. Tettoie**

Intendendo per tettoie i manufatti senza chiusura almeno su due lati, per esse valgono le seguenti norme:

Superficie coperta, 20% per superficie di unità abitativa (15 mq. sono comunque sempre ammessi), purché la superficie coperta, comprensiva della totalità dei fabbricati e delle tettoie appartenenti allo stesso lotto, non superi il 50% della superficie netta del lotto stesso.

Le distanze dai confini e dagli altri fabbricati, sia esterni che interni al lotto, sono quelle fissate dalle norme del Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati. Se il fronte della tettoia ha una lunghezza inferiore a m. 5,00 ne è ammessa la costruzione sul confine.

Le altezze interne per le tettoie a una o due falde corrispondono a quelle previste per i bassi fabbricati.

Nel caso di necessità di ricovero camper possono essere adottate dimensioni maggiori (sup. coperta mq. 25 anziché 15, altezza massima mt. 4.00) previa presentazione di atto di vincolo relativo a quella specifica destinazione e titolo di proprietà del mezzo in questione. [Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m.](#)

## 11.8 ZONE B1s1 ( parte ) – B1s3 –B1s6 (parte) – B1s13 – B1s14

### 1. Carattere delle zone

Agglomerati urbani di vecchia formazione, in cui l'edificazione ha raggiunto il livello di saturazione.

Tali zone sono indicate con le **classi di idoneità urbanistica IIIb2** dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III

### 2. Destinazioni ammesse

Residenziale, artigianale, commerciale; strutture per attività culturali, ricreative e ricettive. Per le attività artigianali, si richiede che esse non diano origine a rumori e odori molesti e nocivi poiché tali zone rientrano nella "Classe II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale" del Progetto di Classificazione Acustica, e che non creino problemi di transito e di parcheggio. Non sono inoltre ammesse attività che possano falsare il carattere ambientale della zona con modificazioni della tipologia e dell'impianto architettonico.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Tutti gli interventi possono avvenire solo previa realizzazione di opere di sistemazione lungo i corsi d'acqua o di studi geologici e tecnici di dettaglio volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici. In assenza di tali studi e delle opere di sistemazione sopra citate, sono consentiti esclusivamente:

- a) la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) la ristrutturazione edilizia senza aumento del carico antropico che non comporti ampliamenti o sopraelevazioni salvo l'adeguamento delle altezze a quelle minime previste dal D.M. 5/07/75. Tali interventi devono essere accompagnati da opportune indagini di dettaglio geologiche e tecniche.
- c) la demolizione senza ricostruzione
- d) .
- e) .
- f) gli adeguamenti igienico-funzionali, con ampliamenti non superiori al 20% della cubatura esistente, con un minimo di 16 mq. Tali interventi devono essere accompagnati da opportune indagini di dettaglio geologiche e tecniche.
- g) il cambio di destinazione d'uso ma non ai fini abitativi
- h)
- i) il recupero residenziale dei sottotetti, ai sensi della L.R. 06/08/98 n. 21, o con procedura normale, che non comporti aumento del carico antropico.

Nel caso in cui i fabbricati debbano essere dotati di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili, non sono ammessi gli impianti che si avvalgano di serbatoi posizionati a vista sulle coperture.

E' esclusa la realizzazione di locali interrati.

Dopo lo svincolo conseguente agli interventi strutturali per ridurre la pericolosità delle zone, si possono adottare le norme della classe II:

- a) la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) la ristrutturazione edilizia
- c)
- d) Sostituzione edilizia, previa sopraelevazione del piano pavimento di un'altezza compresa tra i m. 0.80 e 1.50 rispetto al piano di campagna. In questo caso va

comunque verificata la capacità portante delle opere di fondazione, ipotizzando la falda superficiale coincidente con il piano di campagna.

- e) la nuova costruzione di bassi fabbricati e tettoie
- f) gli adeguamenti igienico-funzionali, con ampliamenti non superiori al 20% della cubatura esistente, con un minimo di 25 mq. utili.
- g) il cambio di destinazione d'uso.
- h)
- i) il recupero residenziale dei sottotetti, ai sensi della L.R. 06/08/98 n. 21, o con procedura normale.

**E' esclusa la realizzazione di locali interrati.**

I pannelli per la captazione dell'energia solare, sia per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico), sia per quella di acqua calda sanitaria (termici), dovranno essere posati parallelamente al piano di copertura e, nel caso di rifacimento del tetto, integrati in essa; inoltre, per quanto concerne il solare termico, non sono ammessi gli impianti che si avvalgono di serbatoi posizionati a vista sulle coperture.

#### **4. Indice di cubatura territoriale e fondiario**

Come zona B1s1

#### **5. Altezza massima**

Come zona B1s1

#### **6. Numero dei piani**

Come zona B1s1

#### **7. Rapporto di copertura**

Come zona B1s1

#### **8. Distanza tra i fabbricati**

Come zona B1s1

#### **9. Distanza dei fabbricati dai confini**

Come zona B1s1

#### **10. Distanza dai cigli stradali**

Come zona B1s1

#### **11. Sottotetti**

Valgono le norme previste dalla L.R. 6/08/1998 n. 21. In alternativa, per ottenimento dei requisiti minimi di altezza richiesti per l'agibilità, saranno rispettate l'altezza minima di imposta pari a 1.80 m. e l'altezza media pari a 2.70 m, con la possibilità di sopraelevare la quota di imposta della falda e del colmo del tetto per un massimo di 50 cm., ai sensi del DM. 05.07.1975 art. 1 come modificato dal D.M. Sanità 09.06.99, trattandosi di comune situato in ambito di comunità montana. In entrambi i casi, in assenza di opere di messa in sicurezza del territorio, non deve essere incrementato il carico antropico, cioè i volumi recuperati devono costituire pertinenza dell'unità abitativa esistente. L'aerazione e l'illuminazione devono essere assicurate mediante abbaini di carattere tradizionale, o finestre a soffitto, con superficie non inferiore ad 1/8 di quella destinata ai vani abitabili.

#### **12. Bassi fabbricati**

Non è ammessa la costruzione di ulteriori bassi fabbricati. Dopo lo svincolo delle aree, valgono le norme previste nella zona B1s1

### 13. Tettoie

Non è ammessa la costruzione di ulteriori tettoie. Dopo lo svincolo delle aree, valgono le norme previste nella zona B1s1

## ZONE Bc

### 11.9 ZONE Bc1 – Bc2 – **BC3** -Bc4 – Bc5 – Bc6 – Bc7- Bc8 - Bc11

#### 1. Carattere della zona

Aree 87nsedi abili, inserite in un contesto urbanizzato di cui si prevede il completamento. Tali zone sono indicate con la **classe di idoneità urbanistica IIb** dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III; Bc1 parzialmente in zona di amplificazione sismica.

#### 2. Destinazioni ammesse

Residenziale, artigianale, commerciale; strutture per attività culturali, ricreative e ricettive. Per le attività artigianali. Si richiede che queste non diano origine a rumori e odori molesti e nocivi, poiché tali zone rientrano nella “Classe II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale” del Progetto di Classificazione Acustica e che non creino problemi di transito e di parcheggio. Per le nuove costruzioni, se in prossimità di sorgenti rumorose (attività, strade, ecc), deve prevedersi l’obbligo di valutazione del clima acustico e tutti i nuovi edifici devono essere dotati di requisiti passivi acustici

Non sono inoltre ammesse attività che possano falsare il carattere ambientale della zona con modificazioni della tipologia e dell’impianto architettonico.

#### 3. Tipi di intervento ammessi

- a) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- b) ristrutturazione edilizia
- c) demolizione
- d) sostituzione edilizia
- e) nuova costruzione.
- f) ampliamento
- g) cambio di destinazione
- h) il recupero funzionale dei rustici, ai sensi della L.R. 29/04/03 n. 9
- i) il recupero residenziale dei sottotetti, ai sensi della L.R. 06/08/98 n. 21, o mediante procedura normale, per gli edifici esistenti.

Nella zone Bc6 è obbligatorio il ricorso al Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l’area in modo unitario.

Nelle zone Bc2, Bc4, Bc7, Bc8, e Bc11 è ammesso il Permesso di costruire convenzionato (ex art. 49 della L. 56/77 e s.m.i.) .

Nelle zone Bc1, **Bc 3** e Bc5 è ammesso il Permesso di costruire singolo.

Nella costruzione dei nuovi edifici è necessario prevedere che almeno il 50% del terreno residuo sia mantenuto al piano originario con l’obbligo di garantire le caratteristiche di permeabilità all’acqua, con un minimo garantito pari al 30% della superficie totale; devono essere previste vasche di accumulo interrate per l’acqua piovana compatibilmente alla superficie del terreno, e comunque non inferiori alla capacità di 5000 lt, ai fini del risparmio idrico..

I pannelli per la captazione dell’energia solare, sia per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico), sia per quella di acqua calda sanitaria (termici), dovranno essere posati parallelamente al piano di copertura e, nel caso di rifacimento del tetto, integrati in essa;

inoltre, per quanto concerne il solare termico, non sono ammessi gli impianti che si avvalgono di serbatoi posizionati a vista sulle coperture.

Inoltre si richiede la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili non inferiore a 1kW, ai sensi di legge, per ogni unità abitativa e a copertura degli impianti per i servizi comuni. Sono vietati i locali interrati.

#### **4. Indice di cubatura territoriale**

mc./mq. 0,70

#### **5. Indice di cubatura fondiario**

mc./mq. 0,90

#### **6. Altezza massima**

H = m. 11,00. Per gli edifici esistenti, quella in atto fatto salvo il caso dei sottotetti, descritto al seguente punto 11.

#### **7. Numero dei piani**

n. 3

#### **8. Rapporto di copertura**

1/3 della superficie fondiaria. Nel computo della superficie coperta si include anche quella dei bassi fabbricati.

#### **9. Distanza tra i fabbricati**

La distanza minima tra i fabbricati deve corrispondere a quella del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00.

#### **10. Distanza dei fabbricati dai confini**

La distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00.

#### **11. Distanza dai cigli stradali**

E' quella indicata nelle Tavole di Piano.

#### **12. Aree a parcheggio**

Fabbricati residenziali: la superficie da destinare a parcheggio privato deve essere pari a 1/20 del volume dei fabbricati.

Fabbricati di tipo commerciale, artigianale o misto: un posto auto ogni 20 mq. della superficie per piano destinata all'attività, con un minimo di due posti auto.

Fabbricati ad uso misto di carattere residenziale, artigianale e/o commerciale:

Un posto auto ogni 20 mq. della superficie totale destinata ad attività artigianali o commerciali, anche se distribuita su diversi piani, più un'area pari a 1/20 del volume dei fabbricati residenziali.

#### **13. Sottotetti**

Per gli edifici esistenti valgono le norme previste dalla L.R. 6/08/1998 n. 21. In alternativa, per ottenimento dei requisiti minimi di altezza richiesti per l'agibilità, saranno rispettate l'altezza minima di imposta pari a 1.80 m. e l'altezza media pari a 2.70 m, con la possibilità di sopraelevare la quota di imposta della falda e del colmo del tetto per un massimo di 50 cm., ai sensi del DM. 05.07.1975 art. 1 come modificato dal D.M. Sanità 09.06.99, trattandosi di comune situato in ambito di comunità montana. L'aerazione e l'illuminazione devono essere assicurate mediante abbaini di carattere tradizionale, o finestre a soffitto, con superficie non inferiore ad 1/8 di quella destinata ai vani abitabili.

## **14. Bassi fabbricati**

### Superficie coperta

E' ammessa una superficie inferiore o uguale al 25% della superficie residenziale per unità abitativa (25 mq. sono comunque sempre ammessi), purché la superficie coperta totale di tutti i fabbricati insistenti sul lotto non superi il 50% della superficie fondiaria del lotto stesso.

### Distanza dai fabbricati

La distanza tra bassi fabbricati e altre costruzioni (fabbricati residenziali, commerciali artigianali e altri bassi fabbricati) insistenti sui lotti confinanti è quella prevista dalle norme del Codice Civile E' comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza .La distanza tra i bassi fabbricati e le costruzioni appartenenti allo stesso lotto è quella prevista dalle norme previste dal Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati. Nel caso in cui il basso fabbricato sia collegato a quelli di carattere residenziale, commerciale o artigianale dello stesso lotto mediante strutture di copertura formanti intercapedine, la larghezza di tale intercapedine può essere inferiore a quella richiesta dalle norme del Codice Civile, ma comunque mai inferiore a m.1,50.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza ai fabbricati dello stesso lotto.

### Distanza dai confini

Valgono le distanze previste dalle norme del Codice Civile per gli altri tipi di fabbricato ad esso prospiciente non superi la lunghezza di m. 5.

### Distanza dai cigli stradali

E' quella prevista dalle Tavole di Piano.

### Tipologia costruttiva

Non sono ammessi bassi fabbricati con copertura piana.

Nel caso di tetto ad una falda, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella massima non superiore a m. 3,20. Nel caso di tetto a due falde, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella in corrispondenza del colmo non superiore a m. 3,20.

Per i bassi fabbricati a confine, o a distanza dal confine inferiore a m. 5,00 l'altezza massima non può superare i m. 3.00 e va misurata con riferimento al coerente piano di campagna più alto

Nel caso di necessità di ricovero camper possono essere adottate dimensioni maggiori (sup. coperta mq. 30 anziché 25, altezza massima mt. 4.00 anziché 3.20 ) previa presentazione di atto di vincolo relativo a quella specifica destinazione e titolo di proprietà del mezzo in questione. Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m.

### Calcolo delle cubature

Quando i bassi fabbricati sono di esclusiva pertinenza di impianti di tipo artigianale o commerciale, la loro volumetria va inserita nel computo complessivo delle cubature.

## **15. Tettoie**

Intendendo per tettoie i manufatti senza chiusura almeno su due lati, per esse valgono le seguenti norme:

Superficie coperta, 20% per superficie di unità abitativa (15 mq. sono comunque sempre ammessi), purché la superficie coperta, comprensiva della totalità dei fabbricati e delle tettoie appartenenti allo stesso lotto, non superi il 50% della superficie netta del lotto stesso.

Le distanze dai confini e dagli altri fabbricati, sia esterni che interni al lotto, sono quelle fissate dalle norme del Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati. Se il fronte della tettoia ha una lunghezza inferiore a m. 5,00 , ne è ammessa la costruzione sul confine.

Le altezze interne per le tettoie a una o due falde corrispondono a quelle previste per i bassi fabbricati.

Nel caso di necessità di ricovero camper possono essere adottate dimensioni maggiori (sup. coperta mq. 25 anziché 15, altezza massima mt. 4.00) previa presentazione di atto di vincolo relativo a quella specifica destinazione e titolo di proprietà del mezzo in questione  
 Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m.

## ZONE Cn

### 1.ZONE Cn1 – Cn2

#### 1. Carattere della zona

Parte di territorio insediabili destinato allo sviluppo edilizio residenziale.

Cn1- interamente appartenente alla **classe di idoneità urbanistica IIb** indicata dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici.

Cn2- per la maggior parte appartenente alla **classe di idoneità urbanistica IIb** e, marginalmente, nella sua porzione a nord, alla **classe IIIa.b**, che corrisponde ad una striscia lungo il canale Cantarana

Categoria Sismica III

#### 2. Destinazioni ammesse

Residenziale, artigianale, commerciale; strutture per attività culturali, ricreative e ricettive. Per le attività artigianali. Si richiede che queste non diano origine a rumori e odori molesti e nocivi poiché tali zone rientrano nella “Classe II – aree destinate ad uso prevalentemente residenziale” del Progetto di Classificazione Acustica, e che non creino problemi di transito e di parcheggio; le nuove costruzioni, se in prossimità di sorgenti rumorose (attività, strade, ecc), deve prevedersi l’obbligo di valutazione del clima acustico e tutti i nuovi edifici devono essere dotati di requisiti passivi acustici Non sono inoltre ammesse attività che possano falsare il carattere ambientale della zona con modificazioni della tipologia e dell’impianto architettonico.

#### 3. Tipi di intervento ammessi

Nuova edificazione solo mediante ricorso a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (Piano Esecutivo Convenzionato art.43 L.R. 56/77) esteso all’intera area.

In particolare per la Cn2:

- la nuova edificazione potrà essere realizzata anche in progressione temporale nei **tre** comparti indicati, previa cessione delle aree da dismettere a favore del Comune per le attrezzature di carattere pubblico previste negli atti di approvazione del P.E.C.
- nelle fasi di progetto del P.E.C. sono comunque ammesse modeste variazioni nel tracciamento della strada interna indicata nel Piano, purché venga mantenuto il suo carattere di asse baricentrico.
- il P.E.C. deve prevedere, **laddove non già presenti** opportune opere di arginatura in corrispondenza del canale Cantarana, per evitare possibilità di esondazione da parte del canale stesso.

In entrambe le zone, nella costruzione dei nuovi edifici è necessario prevedere che almeno il 50% del terreno residuo sia mantenuto al piano originario con l’obbligo di garantire le caratteristiche di permeabilità all’acqua, con un minimo garantito pari al 30% della superficie totale; devono essere previste vasche di accumulo interrate per l’acqua piovana compatibilmente alla superficie del terreno, e comunque non inferiori alla capacità di 5000 lt, ai fini del risparmio idrico, **relativamente alla singola unità immobiliare**.

Sarà possibile non prevedere l’altezza del rilevato e le relative opere di protezione sulla base di studi di dettaglio che analizzino le condizioni topomorfiche (andamento del

terreno) ed antropiche (presenza di recinzioni o simili, e distanza da canali artificiali) del sito interessato dall'intervento.

Come prescrive la normativa in materia di risparmio energetico nazionale e regionale, e secondo i parametri da esse introdotti, i fabbricati dovranno, tra l'altro, essere dotati di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili: in questo caso non sono ammessi gli impianti che si avvalgano di serbatoi posizionati a vista sulle coperture. Inoltre si richiede la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili non inferiore a 1kW, ai sensi di legge, per ogni unità abitativa e a copertura degli impianti per i servizi comuni. In entrambi i casi, i pannelli per la captazione dell'energia solare dovranno essere integrati nella copertura.

In caso di bassi fabbricati non vi è obbligo di sopraelevazione del terreno, ma rimane comunque esclusa la realizzazione di locali interrati.

#### **4. Indice di cubatura territoriale**

mc./mq. 0.70

#### **5. Indice di cubatura fondiario**

mc./mq. 0.90

#### **6. Altezza massima**

H = m. 10,00

#### **7. Numero dei piani**

n. 2 pft + eventuale piano mansardato

#### **8. Rapporto di copertura**

Fabbricati residenziali, artigianali e/o commerciali o a destinazione mista: 1/3 della sup. fondiaria. Nel computo della superficie coperta si include anche quella dei bassi fabbricati.

#### **9. Distanza tra i fabbricati**

La distanza minima tra i fabbricati deve corrispondere a quella del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00.

#### **10. Distanza dei fabbricati dai confini**

La distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00.

#### **11. Distanza dai cigli stradali**

E' quella indicata nel Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)

#### **12. Aree a parcheggio**

Fabbricati residenziali: la superficie da destinare a parcheggio privato deve essere pari a 1/10 del volume dei fabbricati.

Fabbricati di tipo commerciale, artigianale o misto: un posto auto ogni 20 mq. della superficie per piano destinata all'attività, con un minimo di due posti auto.

Fabbricati ad uso misto di carattere residenziale, artigianale e/o commerciale:

Un posto auto ogni 20 mq. della superficie totale destinata ad attività artigianali o commerciali, anche se distribuita su diversi piani, più un'area pari a 1/20 del volume dei fabbricati residenziali.

#### **13. Bassi fabbricati**

Superficie coperta

La superficie coperta dal basso fabbricato, sommata a quella dei fabbricati a destinazione residenziale, artigianale, commerciale o mista non può essere superiore a 1/3 della superficie fondiaria.

#### Distanza dai fabbricati

La distanza tra bassi fabbricati e altre costruzioni (fabbricati residenziali, commerciali, artigianali e altri bassi fabbricati) insistenti sui lotti confinanti è quella prevista dalle norme del Codice Civile.

E' comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.

La distanza tra i bassi fabbricati e le costruzioni appartenenti allo stesso lotto è quella prevista dalle norme previste dal Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati. Nel caso in cui il basso fabbricato sia collegato a quelli di carattere residenziale, commerciale o artigianale dello stesso lotto mediante strutture di copertura formanti intercapedine, la larghezza di tale intercapedine può essere inferiore a quella richiesta dalle norme del Codice Civile, ma comunque mai inferiore a m. 1,50.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza ai fabbricati dello stesso lotto.

#### Distanza dai confini

Valgono le distanze previste dalle norme del Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati. E' ammessa la costruzione sul confine, nel caso che il fronte del basso fabbricato ad esso prospiciente non superi la lunghezza di m. 5.

#### Distanza dai cigli stradali

E' quella prevista dalle Tavole di Piano.

#### Tipologia costruttiva

Non sono ammessi bassi fabbricati con copertura piana.

Nel caso di tetto a una falda, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1, e quella massima non superiore a m. 3,20. Nel caso di tetto a due falde, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella in corrispondenza del colmo non superiore a m. 3,20. Per i bassi fabbricati a confine, o a distanza dal confine inferiore a m. 5,00 l'altezza massima non può superare i m. 3,00 e va misurata con riferimento al coerente piano di campagna più alto

#### Calcolo delle cubature

Quando i bassi fabbricati sono di esclusiva pertinenza di impianti di tipo artigianale o commerciale, la loro volumetria va inserita nel computo complessivo delle cubature.

Nel caso di necessità di ricovero camper possono essere adottate dimensioni maggiori (sup. coperta mq. 30 anziché 25, altezza massima mt. 4.00 anziché 3.20 ) previa presentazione di atto di vincolo relativo a quella specifica destinazione e titolo di proprietà del mezzo in questione. Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m.

### **14. Tettoie**

Non è permessa la costruzione di tettoie.

### **15. Verifica dello standard urbanistico**

	<b>Cn1</b>	<b>Cn2</b>
Superficie della zona (mq)	2.895	14.839
Aree ad uso pubblico (mq. 25 per abitante)	mq. 25 x 17 = mq. 425	mq. 25 x 95 = mq. 2.375
Parcheggio pubblico (mq. 2,5 per abitante)	mq. 2,5 x 17 = mq. 42,5	
Parcheggio pubblico (mq. 5 per abitante)		mq. 5 x 95 = mq. 475
Attrezzature per uso	mq. 382,50	mq. 1.900

pubblico (area residua)		
-------------------------	--	--

Saranno pure a carico della proprietà, oltre alla cessione al Comune di dette aree, anche gli oneri per la loro sistemazione da stabilirsi al momento dell'approvazione del P.E.C. e quelli derivanti dalle opere di urbanizzazione primaria conseguenti alla costruzione delle strade e degli impianti.

Nella zona Cn2, la striscia di terreno a ridosso del canale Cantarana che risulta inedificabile dovrà essere esclusivamente destinata a parcheggio e a verde, sia pubblico che privato e dovrà comunque essere sottoposta ad opportune opere di arginatura per evitare la possibilità di esondazione da parte del canale stesso

## 2.ZONA Cn3

### 1. Carattere della zona

Le aree comprese nella zona Cn3 riguardano una parte del territorio comunale in cui il P.R.G.C. prede interventi finalizzati all'insediamento di attività sia pubbliche che private.

Nelle tavole di Piano è individuata l'area urbanistica da destinare a P.E.C:

La zona ricade nella classe di idoneità urbanistica Iib e parzialmente in quella IIIab. E copre una superficie totale di mq. 11.412

### 2. Destinazioni ammesse

Residenziale, commerciale, strutture per attività culturali e ricreative.

L'area è attualmente in parte già di proprietà comunale per cui gli obiettivi da raggiungere attraverso l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato consistono nella realizzazione di impianti di carattere prevalentemente scolastico e destinati alla residenza. Tale obiettivo è subordinato alla stipula di una convenzione con i proprietari della parte di area restante che prevede la cessione da parte di questi ultimi di aree da destinare alla realizzazione dell'asse stradale, previsto nel Piano, e la sistemazione delle superfici a parcheggio e a verde pubblico da situare prevalentemente nella porzione settentrionale dell'area con fronte verso il canale Cantarana, zona attualmente inedificabile perché situata in classe di rischio IIIa.b, ma con possibilità di acquisire le stesse caratteristiche delle zone Iib limitrofe, in seguito ad interventi, già in fase di progetto, per la sua messa in sicurezza.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Per la parte interessante l'edilizia privata valgono le stesse regole introdotte per le altre Cn. Il P.R.G.C. fornisce la seguente scheda contenente tutte le prescrizioni per il progetto e l'attuazione del Piano Esecutivo

Superficie totale della zona	mq. 11.412
Superficie già di proprietà comunale	mq. 2.817
Superficie di proprietà privata	mq. 8.595
Superficie per cui si prevede la cessione da parte della proprietà privata al Comune da destinare a servizio pubblico	50% di mq. 8.595 = mq. 4.297,50
Cubatura costruibile totale	0,80 x 11.412 = mc. 9.129,60
Indice di cubatura territoriale	mc./mq. 0,80
Cubatura destinata all'edilizia privata	0,80 x 8.595 = mc. 6.876
Superficie destinata all'edilizia privata	50% di mq. 8.595 = mq. 4.297,50
Superficie destinata a servizi pubblici	mq. 11.412 – 4.297,50 = mq. 7.114,50
Aree destinate all'istruzione (scuola dell'infanzia e primaria) comprese nella	mq. 2,5 x 1.766 = mq. 4.415

sup. destinata a servizi pubblici		
Superficie coperta realizzabile con la residenza compresi eventuali bassi fabbricati	1/3 di mq. 4.297 = mq. 1.432	
Distanza tra i fabbricati	m. 10,00	
Distanza dai confini di proprietà	m. 5.00	
Distanza dai cigli stradali	Quella indicata nel P.E.C.	
Superficie a parcheggio privato	1/20 di mc. 4.297 = mq. 215	
Capacità insediativa	mc. 9.129,60 / 120 mc/ab = 76 abitanti	
Aree private da cedere da parte dei proprietari per servizi pubblici (già contenute nella cessione del 50% )	Parcheggio pubblico	mq. 2,50 x 76 ab = mq. 190
	Spazi pubblici, gioco sport	mq. 12,50 x 76 ab = mq. 950
	Attrezzature di interesse comune	mq. 5,00 x 76 ab = mq. 380
	totale	mq. 1.520 < 4.297,50

\* Il calcolo è effettuato computando la popolazione residente che usufruisce del servizio scolastico detraendo dalla popolazione insediata e insediabile la quota corrispondente a quella fluttuante, valutata mediamente in 200 unità: ab. risultati dalla C.I.R.= 1.966; ab. fluttuanti = 200; abitanti residenti= 1.766

Oltre alla cessione da parte dei privati delle aree da destinare a servizi pubblici, nella convenzione contenuta nel P.E.C. viene stabilito che anche gli oneri per la realizzazione della viabilità, la sistemazione delle aree a parcheggio, a verde pubblico e gli impianti sono a carico dei proprietari privati.

Gli edifici devono essere sopraelevati per un'altezza compresa tra m. 0,80 e m. 1,50 rispetto al piano di campagna, mediante la posa in opera di materiale di riporto con idonei requisiti geotecnici; tale riporto, limitato all'edificio e ad una modesta area circostante, deve essere protetto dalla possibile erosione da parte delle acque di scorrimento superficiale (previste a bassa energia, data la pendenza) mediante opere in calcestruzzo di altezza massima di m. 0,80, con rivestimento esterno in pietra ed eventualmente ricopertura con manto erboso o essenze rampicanti. **A seguito degli interventi di riassetto e messa in sicurezza sul Canale Cantarana, si consiglia la sopraelevazione dell'edificio per un'altezza non superiore a 0.80 m. rispetto al piano di campagna, mediante la posa di idoneo materiale di riporto e copertura con manto erboso.**

E' necessario che almeno il 50% del terreno non occupato dalla costruzione e mantenuto al piano originario risponda all'obbligo di garantire le caratteristiche di permeabilità all'acqua, con un minimo pari al 30% della superficie totale; devono essere previste vasche di accumulo interrate per l'acqua piovana compatibilmente alla superficie del terreno, e comunque non inferiori alla capacità di 5000 lt, ai fini del risparmio idrico.

Come prescrive la normativa in materia di risparmio energetico nazionale e regionale, e secondo i parametri da esse introdotti, i fabbricati dovranno, tra l'altro, essere dotati di impianti per la produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili : in questo caso non sono ammessi gli impianti che si avvalgano di serbatoi posizionati a vista sulle coperture. Inoltre si richiede la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili non inferiore a 1kW, ai sensi di legge, per ogni unità abitativa e a copertura degli impianti per i servizi comuni. In entrambi i casi, i pannelli per la captazione dell'energia solare dovranno essere integrati nella copertura.

<b>ZONE D</b>
---------------

Per queste zone, relativamente al rispetto degli standards per i parcheggi a servizio degli insediamenti commerciali, si rimanda alla tabella contenuta nei criteri commerciali adottati dal Comune di Vaie

### **11.12 ZONE D1 – D7**

#### **1. Carattere della zona**

Zona con fabbricati esistenti per impianti produttivi.

Tale zona è indicata con la **classe di idoneità urbanistica IIIb2** e, nella zona prospiciente il canale Cantarana, **IIIa.b**, dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III. Una volta realizzato l'argine, sarà possibile intervenire nella zona in IIIb2 utilizzando la cubatura relativa alla parte in IIIa.b.

Il rispetto della classificazione acustica verrà realizzato tramite l'utilizzo, in entrambe le zone, dell'area posta in zona IV della classificazione medesima per attività complementari compatibili con le norme del piano di classificazione acustica. Lungo il canale Cantarana la discontinuità acustica dovrà essere mantenuta tramite barriera vegetale a oggi esistente.

#### **2. Destinazioni ammesse**

Impianti produttivi a carattere industriale o artigianale, con annesse eventuali abitazioni per i conduttori delle aziende e per gli addetti alla vigilanza, commerciale, **purchè funzionalmente integrata nel corpo dell'edificio principale.**

#### **3. Tipi di intervento ammessi**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) ristrutturazione edilizia
- c) .
- d) .
- e) nuova costruzione di impianti ed edifici aggregati tramite PEC (con modalità di cui al punto 6)
- f) ampliamento
- g) cambio di destinazione che esclude la residenza.

#### **4. Altezza massima**

Fabbricati propri degli impianti

Quella esistente, che comunque non deve superare m. 10,00.

Fabbricati residenziali aggregati esclusivamente ai fabbricati produttivi e riservati al proprietario e al custode

m. 10,00.

#### **5. Numero dei piani**

n. 3, unicamente per i fabbricati residenziali, aggregati agli impianti produttivi, riservati al proprietario e al custode

#### **6. Rapporto di copertura degli impianti e dei fabbricati aggregati**

Subordinatamente alla formazione di P.E.C., sono consentiti:

- la nuova costruzione di **edifici ed impianti produttivi fino al limite massimo di copertura del 50% della superficie territoriale. E' inoltre consentita la costruzione e/o l'ampliamento di edifici residenziali aggregati**, ad esclusivo uso residenziale dei conduttori dell'azienda e agli addetti alla sorveglianza, con superficie lorda non superiore a 120 mq., fino al limite massimo di copertura del 50% della superficie fondiaria.

- gli ampliamenti finalizzati all'ammodernamento e al potenziamento delle attività produttive in atto, fino al limite di 2/3 della sup. territoriale mediante Permesso di Costruire singolo, sono consentiti:
- gli ampliamenti della superficie utile esistente per gli impianti, fino a un massimo del 10 % di detta superficie, e per gli edifici aggregati, a destinazione residenziale ed ad esclusivo uso dei proprietari e degli addetti, al fine del solo adeguamento igienico funzionale, fino ad un massimo del 20% della cubatura esistente (min. 25 mq), sempre nel rispetto del rapporto di copertura complessivo non superiore del 50% della superficie fondiaria.

### **7. Aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi**

Nel caso di formazione di P.E.C. devono essere reperite, all'interno della zona da esso interessata, aree destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, nella misura del 10 % della superficie fondiaria.

### **8. Distanza tra i fabbricati**

La distanza tra fabbricati di tipo artigianale, industriale o misto non può essere inferiore a m. 10,00.

### **9. Distanza dei fabbricati dai confini**

La distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00.

### **10. Distanza dai cigli stradali**

E' quella indicata nelle Tavole di Piano.

## **11.13 ZONE D2 – D5 – D6**

### **1. Carattere della zona**

Zone con impianti originariamente a carattere produttivo, con possibilità di installazione di magazzini per la vendita all'ingrosso o al minuto di generi non alimentari.

Tali zone sono indicate in parte con la **classe di idoneità urbanistica IIb (D6) e IIc (D5)** e in parte con la **classe IIIb2 (D2)** dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III; D5 parzialmente in zona di amplificazione sismica

### **2. Destinazioni ammesse**

Residenziale, artigianale con annesse residenze a servizio dell'attività, commerciale.

### **3. Tipi di intervento ammessi**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) ristrutturazione edilizia
- c) .
- d) sostituzione edilizia anche con cambio d'uso ai fini abitativi o commerciale/artigianale mediante PEC esteso all'intera area, previa indagine atta ad individuare eventuali fattori inquinanti nel sottosuolo e promuovere in quel caso opere di bonifica
- e) riconversione ai fini abitativi e commerciali, mediante PEC esteso all'intera area, a seguito delle indagini di cui al punto d)

Per il punto e) occorre distinguere, poiché la zona D2 è identificata con la classe IIIb2, e per essa è possibile la riconversione solo a seguito dell'esecuzione delle opere di sistemazione idraulica.

Per la zona D2, prevalentemente compresa in classe di rischio IIIb2, gli interventi di cui ai precedenti punti d) ed e) finalizzati alla riconversione dell'attività esistente, saranno possibili solo a seguito dell'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere di riassetto e sistemazione idraulica.

In tutti gli altri casi ( e per la D2, una volta superati i vincoli di cui sopra) , la riconversione a favore della residenza, è definita dai seguenti limiti volumetrici che regolano gli interventi.

Superficie coperta	esistente.
Indice di cubatura territoriale applicabile alla residenza	mc/ mq 0.70
Cubatura residenziale massima realizzabile	Quella risultante dall'applicazione dell'indice di cubatura fondiaria, con la detrazione della cubatura eventualmente già destinata alla residenza
Altezza massima	mt. 10.00
Numero dei piani	3

#### **4. Altezza massima**

Come da tabella

#### **5. Numero dei piani**

Come da tabella

#### **6. Rapporto di copertura**

Subordinatamente alla formazione di P.E.C., sono consentiti ampliamenti degli impianti esistenti fino al limite massimo di copertura del 50% della superficie fondiaria.

#### **7. Aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi**

Per gli interventi di carattere artigianale, vale quanto previsto per la zona D1.

Per gli interventi a carattere commerciale, la dotazione minima di aree destinate alle suddette attrezzature è stabilita nella misura minima del 100 % della superficie lorda di pavimento.

Almeno il 50 % di tali aree deve essere destinato a parcheggio pubblico.

#### **8. Costruzioni aggregate all'attività**

Per costruzioni eventualmente esistenti, riservate ai conduttori dell'azienda e agli addetti alla sorveglianza, è prevista la possibilità di un ampliamento igienico funzionale non superiore al 20 % della cubatura dell'unità abitativa (25 mq. sono comunque sempre ammessi); per gli stessi scopi è anche ammessa la costruzione "una tantum" di un'unità abitativa con superficie lorda non superiore a 120 mq. mediante PEC, come al punto 6, rispettando nel complesso il rapporto massimo di copertura pari al 50% .

#### **9. Distanza tra i fabbricati**

La distanza tra fabbricati non può essere inferiore a m. 10,00.

#### **10. Distanza dei fabbricati dai confini**

La distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00.

#### **11. Distanza dai cigli stradali**

E' quella indicata nelle Tavole di Piano.

## 11.14 ZONA D3

### 1. Carattere della zona

Zona destinata ad impianti artigianali e commerciali.

Tale zona è indicata con la **classe di idoneità urbanistica IIb** dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III.

### 2. Destinazioni ammesse

Impianti a carattere artigianale e/o commerciale.

Per le nuove costruzioni, se in prossimità di sorgenti rumorose (attività, strade, ecc), deve prevedersi l'obbligo di valutazione del clima acustico e tutti i nuovi edifici devono essere dotati di requisiti passivi acustici. Non sono inoltre ammesse attività che possano falsare il carattere ambientale della zona con modificazioni della tipologia e dell'impianto architettonico.

Non sono ammessi nuovi accessi dalla SS. 25.

### 3. Tipi di intervento ammessi

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Ristrutturazione edilizia
- c) Nuova costruzione di tipo commerciale e artigianale tramite PEC

### 4. Altezza massima

m. 10,00

### 5. Numero dei piani

N. 3

### 6. Rapporto di copertura

Sono consentiti nuovi impianti, fino al limite massimo di copertura del 50% della superficie fondiaria.

### 7. Densità territoriale

Non prevista perché non sono ammessi edifici residenziali separati dai fabbricati ad uso produttivo/commerciale

### 8. Densità fondiaria

Non prevista perché non sono ammessi edifici residenziali separati dai fabbricati ad uso produttivo/commerciale

### 9. Aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi

Per gli interventi di carattere artigianale, vale quanto previsto per la zona D1.

Per gli interventi a carattere commerciale, la dotazione minima di aree destinate alle suddette attrezzature è stabilita nella misura minima del 100 % della superficie lorda di pavimento.

Almeno il 50 % di tali aree deve essere destinato a parcheggio pubblico.

Nel caso che tali aree vengano reperite nella fascia di rispetto dalla S.S. 25, nella stesura del P.E.C. deve essere prevista una striscia verde con aiuole ed impianto di illuminazione pubblica della profondità di almeno m.3,00 misurata dal ciglio della strada statale.

### 10. Costruzioni annesse all'attività

Per le costruzioni, riservate ai conduttori dell'azienda e agli addetti alla sorveglianza, è prevista la possibilità di un ampliamento non superiore al 20 % della superficie utile per piano dell'unità abitativa (25 mq. sono comunque sempre ammessi); per gli stessi scopi è anche ammessa la costruzione di un'unità abitativa con superficie lorda non

superiore a 120 mq. mediante PEC, come al punto 6, rispettando nel complesso il rapporto massimo di copertura pari al 50%. Le suddette unità abitative sono da collocarsi all'interno della volumetria dei fabbricati ad uso produttivo/commerciale a cui sono annesse.

**11. Distanza tra i fabbricati**

La distanza tra fabbricati di tipo artigianale, industriale o misto non può essere inferiore a m. 10,00.

**12. Distanza dei fabbricati dai confini**

La distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00.

**13. Distanza dai cigli stradali**

E' quella indicata nelle Tavole di Piano.

## **11.15 ZONA D4**

**1. Carattere della zona**

Zona non edificata, adiacente ad aree con insediamenti produttivi e ad aree residenziali a carattere sparso, per la quale si individua la possibilità di installazione di attività accessorie all'industria.

Tale zona è indicata con la **classe di idoneità urbanistica IIIb2** dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III. Inoltre è compresa nella zona inondabile per eventi della piena di riferimento in attesa della realizzazione di opere di protezione.

**2. Destinazioni ammesse**

**Strutture e manufatti per attività di deposito** e impianti a carattere artigianale, depositi per lo stoccaggio del materiale, fabbricati a servizio dell'attività produttiva collocata nelle zone adiacenti. Tali destinazioni non devono comportare attività rumorose incompatibili con le previsioni del Progetto di Classificazione Acustica poiché tali zone rientrano nella "Classe III – aree di tipo misto" dove non è contemplata l'attività industriale.

**3. Tipi di intervento ammessi**

Data la natura e le caratteristiche idrogeologiche di questa area, non è possibile, allo stato attuale, nessun tipo di intervento edificatorio. Dopo l'esecuzione di opere di sistemazione idraulica di protezione dal rischio legato alla dinamica torrentizia della Dora Riparia e alla potenzialità esondativa del Canale Cantarana, se il rischio residuo risulterà compatibile con le destinazioni d'uso previste, per questa zona sarà possibile la nuova costruzione **di fabbricati e strutture compatibili con le destinazioni ammesse non comportanti** aumento del carico antropico quale ad esempio lo stoccaggio del materiale

**4. Altezza massima**

m. 10.00.

**5. Numero dei piani**

Non previsto

**6. Rapporto di copertura**

Sono consentiti nuovi insediamenti fino al limite massimo di copertura del 50% della superficie fondiaria.

**7. Aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi**

Devono essere reperite, all'interno della zona aree destinate a parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, nella misura del 10 % della superficie fondiaria.

**8. Distanza tra i fabbricati**

La distanza tra fabbricati di tipo artigianale, industriale o misto non può essere inferiore a m. 10,00.

**9. Distanza dei fabbricati dai confini**

La distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00.

**10. Distanza dai cigli stradali**

E' quella indicata nelle Tavole di Piano.

**ZONE E****11.16 ZONA E1****1. Carattere della zona**

Porzione di territorio di fondo valle compresa tra la ferrovia Torino-Modane e l'alveo attivo della Dora Riparia, costituita da ambiti con case isolate insistenti su aree originariamente destinate ad attività agricola

Tale zona è indicata con la **classe di idoneità urbanistica IIIa.b** per quanto riguarda le parti di territorio disabitate, e **IIIb3** per le parti contenenti fabbricati esistenti, **anche a destinazione residenziale**, dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici e comprende le aree ricadenti nelle fasce fluviali A ,B e C del Piano Stralcio del Fiume Po. Categoria Sismica III;

**2. Destinazioni ammesse**

Agricola.

**3. Tipi di intervento ammessi**

All'interno di questa zona, ed in particolare nelle zone comprese dalla fascia fluviale A e B, non sono ammesse nuove edificazioni: gli interventi di sistemazione delle strutture e infrastrutture di servizio agli impianti sportivi (spogliatoi e servizi igienici ) sono subordinati al parere espresso dall'Autorità Idraulica competente e per il campo volo (Sp7), non si presenta l'esigenza di fabbricati accessori, ad esclusione di piccoli hangar a carattere provvisorio ; nella porzione di territorio compresa tra i limiti delle fasce fluviali B e C, sono ammessi interventi di:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Sono comunque consentiti, e solo a seguito dell'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche (ai sensi del D.M. 11 marzo 1988) mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, i seguenti interventi:

- b) ristrutturazione edilizia, senza aumento del carico antropico, con esclusione di opere di ampliamento o sopraelevazione  
 c) demolizione  
 d) .

- e) nuova costruzione di fabbricati ad uso agricolo, esclusivamente da parte di imprenditori agricoli, se non localizzabili altrove, ai sensi del punto 6.2 della Circolare Presidente Giunta Regione Piemonte 8.5.1996, n. 7/LAP; nuova costruzione di bassi fabbricati e tettoie a servizio degli edifici residenziali esistenti, anche se in zona impropria, solo se realizzati nel lotto di pertinenza degli edifici stessi.
- f) adeguamenti igienico – funzionali “una tantum” esterni alla sagoma dell’edificio, con possibilità di ampliamento del 20% della cubatura per la destinazione residenziale con un minimo di 25 mq.
- g) .

Per opere infrastrutturali di interesse pubblico (opere di sistemazione e di riassetto territoriale) non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all’art. 31 della L.R. 56/77.

- 1) Le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell’edificio o alla protezione del medesimo.
- 2) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali.
- 3) Gli interventi devono essere accompagnati da opportune indagini di dettaglio (geologiche e tecniche) e volti allo scopo di mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti
- 4) Interventi riguardanti strutture di tipo non permanente e che non necessitano di opere murarie per fini sociali e/o di pubblico interesse.

Per quanto riguarda la porzione di territorio compresa nella fascia A del Piano Stralcio del Bacino del Po (L. 183/89) , gli interventi vietati e, al contrario, consentiti , si rimanda al precedente punto 9.3.3.1 , Fascia fluviale A, Fascia fluviale B

Nell’area del campo sportivo esistente e in quella del laghetto adiacente, gli interventi di sistemazione di tale struttura e delle attigue infrastrutture di servizio (spogliatoi e servizi igienici) sono subordinati al parere espresso dall’Autorità Idraulica competente.

In ogni caso si prescrive:

- a) di eseguire gli interventi in modo tale da non ostacolare il libero deflusso delle acque superficiali, evitando cioè la costruzione di muretti perimetrali e realizzando le infrastrutture di servizio su strutture a palafitta, in modo da avere un franco di m. 1 da verificare idraulicamente;
- b) di installare un sistema di allarme per monitorare il livello della Dora, che deve essere determinato tramite studi idraulici;
- c) di prevedere manutenzioni e verifiche periodiche del sistema di allarme;
- d) di inserire nel Piano di Protezione Civile comunale le procedure di allertamento e di evacuazione della zona.

#### **4. Indice di cubatura territoriale e fondiario**

0,02 mc/mq, come previsto all’art. 25 , comma 12 lettera d) della L.R. 56/77, per le abitazioni rurali in zone agricole, su terreni a seminativo e a prato

#### **5. Altezza massima**

Quella attuale, salvo adeguamento alle altezze minime previste dal DM 5/7/75.

Per i nuovi fabbricati di tipo rurale l’altezza massima è fissata in m. 8.00.

#### **6. Numero dei piani**

Quello attuale, più eventuale sottotetto , per i fabbricati esistenti, e due piani fuori terra per i nuovi fabbricati a carattere rurale.

## **7. Rapporto di copertura**

In tutti i casi il rapporto di copertura non deve superare 1/3 della superficie fondiaria.

### **Fabbricati esistenti**

Quello attuale. Nel caso di ampliamento di cui al punto 3f la superficie coperta totale non può superare 1/3 della superficie fondiaria del lotto.

Nel computo della superficie coperta si include anche quella dei bassi fabbricati.

In tutti i casi l'ampliamento pari al 20% della superficie utile per piano può essere autorizzato anche nelle zone di rispetto, purché l'ampliamento avvenga sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare. Nei casi particolari in cui gli edifici si trovino inseriti in una duplice fascia di rispetto, tale incremento è ammesso sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria, la cui salvaguardia risulti più importante.

## **8. Distanza tra i fabbricati**

Quella attuale o, nel caso di nuovi fabbricati rurali, in particolare per le opere di ampliamento di stalle o tettoie per ricovero animali, è fissata la distanza tra queste e gli edifici residenziali non inferiore a mt. 100, **sempre che siano all'esterno del centro abitato.**

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti per miglioramento igienico-funzionale non superiore a mq. 6,00 per piano, la distanza minima è quella prevista dal Codice Civile.

## **9. Distanza dei fabbricati dai confini**

Quella attuale. Nel caso di ampliamento per miglioramento igienico-funzionale non superiore a mq. 6,00 per piano, la distanza minima è quella prevista dal Codice Civile.

## **10. Distanza dai cigli stradali**

E' quella indicata come fascia di rispetto nelle Tavole di Piano.

## **11. Bassi fabbricati**

### **Superficie coperta**

E' ammessa una superficie inferiore o uguale al 25% della superficie residenziale per unità abitativa (25 mq. sono comunque sempre ammessi), purché la superficie coperta totale di tutti i fabbricati insistenti sul lotto non superi 1/3 della superficie fondiaria del lotto stesso. La superficie massima non può comunque superare i mq. 30,00.

### **Distanza dai fabbricati**

La distanza tra bassi fabbricati e altre costruzioni all'interno dei lotti deve essere maggiore o uguale a m. 5,00.

E' comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.

### **Distanza dai confini**

E' ammessa la costruzione sul confine, nel caso che il fronte del basso fabbricato ad esso prospiciente non superi la lunghezza di m. 10,00. Per lunghezze superiori, la distanza dal confine è quella prevista dal Codice Civile.

### **Distanza dai cigli stradali**

E' quella prevista dalle Tavole di Piano.

### **Tipologia costruttiva**

Non sono ammessi bassi fabbricati con copertura piana.

Nel caso di tetto a una falda, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella massima non superiore a m. 3,20.

Nel caso di tetto a due falde, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella in corrispondenza del colmo non superiore a m. 3,20.

Per i bassi fabbricati a confine, o a distanza dal confine inferiore a m. 5,00 l'altezza massima non può superare i m. 3.00 e va misurata con riferimento al coerente piano di campagna più basso

I bassi fabbricati non sono conteggiati nel calcolo delle cubature.

Nel caso di necessità di ricovero camper possono essere adottate dimensioni maggiori (sup. coperta mq. 30 anziché 25, altezza massima mt. 4.00 anziché 3.20 ) previa presentazione di atto di vincolo relativo a quella specifica destinazione e di titolo di proprietà del mezzo in questione. Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m.

## **12. Tettoie**

Intendendo per tettoie i manufatti senza chiusura almeno su due lati, per esse valgono le seguenti norme:

Superficie coperta, 20% per superficie di unità abitativa (15 mq. sono comunque sempre ammessi), purché la superficie coperta, comprensiva della totalità dei fabbricati e delle tettoie appartenenti allo stesso lotto, non superi il 50% della superficie netta del lotto stesso.

Le distanze dai confini e dagli altri fabbricati, sia esterni che interni al lotto, sono quelle fissate dalle norme del Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati. Se il fronte della tettoia ha una lunghezza inferiore a m. 5,00 ne è ammessa la costruzione sul confine.

Le altezze interne per le tettoie a una o due falde corrispondono a quelle previste per i bassi fabbricati.

Nel caso di necessità di ricovero camper possono essere adottate dimensioni maggiori (sup. coperta mq. 25 anziché 15, altezza massima mt. 4.00) previa presentazione di atto di vincolo relativo a quella specifica destinazione e di titolo di proprietà del mezzo in questione. Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m. Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m.

## **13. Fasce fluviali**

Nelle aree comprese nelle fasce fluviali A e B non sono ammessi interventi edificatori e valgono tutti i vincoli previsti dalla Legge 183/89 riguardante dette fasce.

# **3. ZONA E2**

## **1. Carattere della zona**

Ambiti con case isolate insistenti su aree originariamente destinate ad attività agricola.

Tale zona è indicata, a seconda delle diverse tipologie di rischio riscontrabili nelle varie porzioni di territorio che la compongono, con le **classi di idoneità urbanistica IIb, IIc, IIIa.b, IIIb2 e IIIb3** dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici e comprende le aree ricadenti nelle fasce fluviali B e C del Piano Stralcio del Fiume Po. Categoria Sismica III; parzialmente in zona di amplificazione sismica.

## **2. Destinazioni ammesse**

Agricola, attività agrituristiche; le destinazioni residenziale, artigianale e commerciale solo se già in atto.

E' ammessa la destinazione residenziale solo se connessa all'attività agricola.

Per le attività artigianali, già in atto si richiede che queste non diano origine a rumori e odori molesti e nocivi, e che non creino problemi di transito e di parcheggio.

Non sono inoltre ammesse attività che possano falsare il carattere ambientale della zona con modificazioni della tipologia e dell'impianto architettonico.

### **3. Tipi di intervento ammessi**

La zona E2 nel suo complesso contempla sia aree prettamente agricole sia piccoli lotti a carattere sparso su cui sorgono, accanto a fabbricati di tipo rurale, edifici a destinazione non agricola e dunque “in zona impropria”; è bene dunque distinguere queste ultime aree, dove sono possibili solo interventi su manufatti esistenti, da quelle naturalmente agricole, per le quali valgono le prescrizioni contenute all’art. 25 della L.R. 56/77. Questa differenziazione è accentuata dalla diversa classificazione idrogeologica che regola gli interventi edilizi ammissibili e che distingue in primo luogo le parti di territorio libere da edificazione ( IIIa.b) , da quelle in cui sono presenti gli insediamenti anche impropri (IIb, **IIc**, IIIb2 e IIIb3) e in secondo luogo il grado di rischio (minore nelle zone di classe II e maggiore in quelle di classe III) .

Nelle zone inedificate di fondovalle (IIIa.b) non è possibile attuare nessun intervento edilizio fatta eccezione per: la nuova costruzione di fabbricati ad uso agricolo, esclusivamente da parte di imprenditori agricoli, se non localizzabili altrove, ai sensi del punto 6.2 della Circolare Presidente Giunta Regione Piemonte 8.5.1996, n. 7/LAP; la nuova costruzione di bassi fabbricati e tettoie a servizio degli edifici residenziali esistenti, anche se in zona impropria, solo se realizzati nel lotto di pertinenza degli edifici stessi.

**In tutti i casi il rapporto di copertura non deve superare 1/3 della superficie fondiaria.**

Nelle zone IIb **è ammessa la nuova costruzione di fabbricati a destinazione agricola e sono ammessi i seguenti interventi sui fabbricati esistenti di tipo rurale :**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- b) ristrutturazione edilizia
- c) demolizione
- d) sostituzione edilizia nel rispetto dei caratteri e della destinazione agricola
- e) nuova costruzione di bassi fabbricati adibiti a ricovero automezzi, a locali per deposito attrezzi, a tettoie e serre, solo nel caso in cui i proprietari siano imprenditori agricoli a titolo principale. I bassi fabbricati sono esenti dall’obbligo di sopraelevazione
- f) ampliamento “una tantum” per adeguamenti igienico funzionali dell’esistente, al di fuori della sagoma dell’edificio, pari al 20% della superficie di ogni piano con un minimo di 25 mq.
- g)
- h)
- i) recupero funzionale dei sottotetti ai sensi della L.R.06/08/98, senza aumento di unità abitative.

Sempre nelle zone IIb, per gli edifici residenziali in area impropria saranno possibili i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- b) ristrutturazione edilizia senza aumento del carico antropico e con esclusione di interventi di ampliamento e sopraelevazione.
- c) demolizione.
- d) .
- e) nuova costruzione di bassi fabbricati e tettoie a servizio della residenza, nell’area di pertinenza dell’edificio
- f) ampliamento “una tantum” per adeguamenti igienico funzionali dell’esistente, al di fuori della sagoma dell’edificio, pari al 20% della cubatura con un minimo di 25 mq.
- g)
- h)
- i) recupero funzionale dei sottotetti ai sensi della L.R.06/08/98, senza aumento di unità abitative.

Sono escluse la realizzazione di nuove unità abitative e di locali interrati, ad eccezione dei volumi tecnici quali intercapedini e vespai di aerazione, e la costruzione, a servizio dei

fabbricati esistenti, di centrali termiche interrato e opportunamente impermeabilizzate, la cui entrata (soglia di accesso e/o aperture comunicanti con l'esterno) dovrà essere posta ad una quota di almeno m. 1.00 dal piano di campagna, in modo da non permettere all'acqua meteorica di invadere i locali.

E' ammessa la nuova costruzione di edifici adibiti all'attività agricola e alla residenza a quest'ultima connessa.

Nelle zone in classe IIc, addossate al centro storico, non sono presenti edifici ad uso residenziale, ma terreni pertinenziali, spesso non contigui, ad edifici siti nella limitrofa zona A; in esse sarà possibile esclusivamente la nuova realizzazione di bassi fabbricati o tettoie nel caso in cui l'area scelta sia a servizio delle residenze di cui sopra, poste in zona A ; per gli edifici esistenti saranno possibili gli interventi delle lettere a) e b). Nel caso di locali posti a meno di un metro di altezza rispetto al piano di campagna, sarà necessario eseguire studi di dettaglio che ne verifichino la pericolosità geomorfologica. In queste zone ed in tutti i casi, non sono ammessi locali interrati.

Nelle zone IIIb2, dove sorgono fabbricati residenziali in zona impropria, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a),b),c) demolizione, e), f), ed i) senza aumento del carico antropico, previsti per le zone IIb

Nelle zone IIIb3, dove sorgono fabbricati residenziali in zona impropria, sono ammessi solo gli interventi di cui alla lettera a); a seguito di interventi atti a limitare la vulnerabilità degli edifici, indicati da uno studio di dettaglio, saranno ammessi gli interventi previsti per le zone IIIb2.

#### **4. Indice di cubatura territoriale e fondiario**

Per l'impossibilità di realizzare cubature anche minime destinate alla residenza sulla base degli indici massimi previsti dalla legge per le zone agricole, a causa della modesta superficie di ciascun lotto, l'indice di cubatura territoriale e fondiario non viene fissato

#### **5. Altezza massima**

Quella attuale, salvo adeguamento alle altezze minime previste dal DM 5/7/75.

Per i nuovi fabbricati di tipo rurale l'altezza massima è fissata in m. 8.00.

#### **6. Numero dei piani**

Quello attuale, più eventuale sottotetto, e due piani fuori terra per i nuovi fabbricati a destinazione agricola.

#### **7. Rapporto di copertura**

Fabbricati residenziali, artigianali e/o commerciali esistenti

Quello attuale. E' ammesso comunque "una tantum" l'ampliamento pari al 20% del volume esistente, per miglioramento abitativo, con un minimo sempre consentito di mq. 25; la superficie coperta totale non può superare 1/3 della superficie fondiaria del lotto.

Nel computo della superficie coperta si include anche quella dei bassi fabbricati.

In tutti i casi l'ampliamento pari al 20% della superficie utile per piano può essere autorizzato anche nelle zone di rispetto, purché l'ampliamento avvenga sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare.

Nei casi particolari in cui gli edifici si trovino inseriti in una duplice fascia di rispetto, tale incremento è ammesso sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria, la cui salvaguardia risulti più importante.

## **8. Distanza tra i fabbricati**

Quella attuale o, nel caso di nuova costruzione di manufatti ad uso agricolo, quella prevista dall'art. 16 del Regolamento Edilizio. In particolare nel caso di nuova edificazione o ampliamento di stalle o tettoie per ricovero animali, è fissata la distanza tra queste e gli edifici residenziali non inferiore a mt. 100, **sempre che siano all'esterno del centro abitato**. Nel caso di ampliamento per miglioramento igienico-funzionale non superiore a mq. 6,00 per piano, la distanza minima è quella prevista dal Codice Civile.

## **9. Distanza dei fabbricati dai confini**

Quella attuale. Nel caso di ampliamento per miglioramento igienico-funzionale non superiore a mq. 6,00 per piano, la distanza minima è quella prevista dal Codice Civile.

## **10. Distanza dai cigli stradali**

E' quella indicata come fascia di rispetto nelle Tavole di Piano.

## **11. Bassi fabbricati**

### Superficie coperta

E' ammessa una superficie inferiore o uguale al 25% della superficie residenziale per unità abitativa (25 mq. sono comunque sempre ammessi), purché la superficie coperta totale di tutti i fabbricati insistenti sul lotto non superi 1/3 della superficie fondiaria del lotto stesso. La superficie massima non può comunque superare i mq. 30,00.

### Distanza dai fabbricati

La distanza tra bassi fabbricati e altre costruzioni all'interno dei lotti deve essere maggiore o uguale a m. 5,00.

E' comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.

### Distanza dai confini

E' ammessa la costruzione sul confine, nel caso che il fronte del basso fabbricato ad esso prospiciente non superi la lunghezza di m. 10,00. Per lunghezze superiori, la distanza dal confine è quella prevista dal Codice Civile.

### Tipologia costruttiva

Non sono ammessi bassi fabbricati con copertura piana.

Nel caso di tetto a una falda, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella massima non superiore a m. 3,20. Nel caso di tetto a due falde, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella in corrispondenza del colmo non superiore a m. 3,20.

Per i bassi fabbricati a confine, o a distanza dal confine inferiore a m. 5,00 l'altezza massima non può superare i m. 3,00 e va misurata con riferimento al coerente piano di campagna più basso. Non è richiesta, in questo caso, la sopraelevazione di 1 mt. dal piano di campagna del solaio di calpestio

**Nel caso di necessità di ricovero camper possono essere adottate dimensioni maggiori (sup. coperta mq. 30 anziché 25, altezza massima mt. 4,00 anziché 3,20) previa presentazione di atto di vincolo relativo a quella specifica destinazione e di titolo di proprietà del mezzo in questione. Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m.**

## **12. Tettoie**

Intendendo per tettoie i manufatti senza chiusura almeno su due lati, per esse valgono le seguenti norme:

Superficie coperta, 20% per superficie di unità abitativa (15 mq. sono comunque sempre ammessi), purché la superficie coperta, comprensiva della totalità dei fabbricati e delle tettoie appartenenti allo stesso lotto, non superi il 50% della superficie netta del lotto stesso.

Distanze dai confini e dagli altri fabbricati, sia esterni che interni al lotto, sono quelle fissate dalle norme del Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati. Se il fronte della tettoia ha una lunghezza inferiore a m. 5,00 ne è ammessa la costruzione sul confine.

Altezze interne per le tettoie a una o due falde corrispondono a quelle previste per i bassi fabbricati.

Nel caso di necessità di ricovero camper possono essere adottate dimensioni maggiori (sup. coperta mq. 25 anziché 15, altezza massima mt. 4.00) previa presentazione di atto di vincolo relativo a quella specifica destinazione e di titolo di proprietà del mezzo in questione. Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m. Inoltre la distanza dal confine o da altri fabbricati sarà rispettivamente di 5 m e 10 m.

## 4.ZONA E3 E3a

### 1. Carattere della zona

Ambiti con case isolate insistenti su aree originariamente destinate ad attività agricola localizzati sul versante montano.

La zona E3 è indicata dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici con le **classi di idoneità urbanistica IIa** (aree con modesta pendenza), **IIIa.a** (aree con elevata pendenza) e **IIIa.b** (aree costituite dall'alveo dei torrenti).

La zona E3a è invece indicata dalla **classe di idoneità urbanistica IIc, IIIb3, IIIa.a**, con la presenza di aree in **IIIb4** Categoria Sismica III; sono presenti aree in zona di amplificazione sismica.

### 2. Destinazioni ammesse

Agricola, residenziale; attività agrituristiche.

Sono ammessi i cambi di destinazione dei fabbricati esistenti e delle loro pertinenze per il loro utilizzo nell'ambito delle sopracitate caratteristiche insediative della zona.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Nelle zone E3 con classificazione IIa, solo se preceduti da studi redatti in conformità alle direttive indicate nella Relazione Geologica allegata al Piano, sono ammessi interventi quali:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- b) ristrutturazione di bassi fabbricati e tettoie ad uso agricolo,
- c) demolizione senza ricostruzione.
- d) .
- e) nuova costruzione di fabbricati a destinazione rurale, e di bassi fabbricati e tettoie pertinenziali agli edifici residenziali in zona impropria
- f) ampliamento "una tantum" per adeguamenti igienico funzionali dell'esistente, al di fuori della sagoma dell'edificio, pari al 20% della cubatura con un minimo di 25 mq. utili (per le IIIb4, di 16 mq).
- g) .
- h) recupero funzionale dei rustici, ai sensi della L.R. 29/04/03 n. 9.
- i) recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 06/08/98 n. 21

Sono inoltre consentiti tutti gli interventi di sistemazione idrogeologica e forestale, comprese le eventuali piste di accesso e le piste agro-silvo-pastorali a servizio di acquedotti.

Sono permessi interventi riguardanti strutture di tipo non permanente e che non necessitano di opere murarie per fini sociali e/o di pubblico interesse.

Nelle zone con classificazione IIIb sono consentiti: gli interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, gli adeguamenti igienico-funzionali (es: si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali con ampliamenti, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc....) (punto 7.3 delle NTE alla CPGR 7/LAP); tali interventi devono essere accompagnati da opportune indagini di dettaglio (geologiche e tecniche) e devono essere volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti.

Nelle zone E3 e E3a con classificazione IIIa.a. e IIIa.b non sono ammessi interventi ad eccezione di: la nuova costruzione di fabbricati ad uso agricolo, esclusivamente da parte di imprenditori agricoli, se non localizzabili altrove, ai sensi del punto 6.2 della Circolare Presidente Giunta Regione Piemonte 8.5.1996, n. 7/LAP; la nuova costruzione di bassi fabbricati e tettoie a servizio degli edifici residenziali esistenti, anche se in zona impropria, solo se realizzati nel lotto di pertinenza degli edifici stessi. **Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b).**

Nella zona E3a, settore di fondo valle, presso il raccordo con il versante montano, a ridosso del concentrico, **in fase transitoria sono ammessi interventi di cui al punto 3) lettere a) e b) e, esclusivamente per i fabbricati a destinazione agricola, l'ampliamento funzionale (lettera f); successivamente**, a seguito della realizzazione di opere di sistemazione lungo i corsi d'acqua e di studi geologici di dettaglio, sono consentiti gli interventi di cui al punto 3 lettere a), b), c), e), f) ed i) senza aumento del carico antropico.

#### **4. Indice di cubatura territoriale e fondiario**

5. mc./mq.

E'ammessa solo la realizzazione di nuovi edifici per abitazioni rurali, con cubatura non superiore a mc. 500 per ogni azienda, computati al netto dei terreni classificati come incolti, e al lordo delle costruzioni esistenti

#### **6. Altezza massima**

Quella attuale, salvo adeguamento alle altezze minime previste dal DM 5/7/75. Per l'eventuale recupero dei sottotetti a scopo rurale o residenziale vale quanto previsto dalla Legge regionale 6 agosto 1998 n. 21.

Per i nuovi fabbricati di tipo rurale l'altezza massima è di m. 5,00.

#### **7. Numero dei piani**

Quello attuale, più eventuale sottotetto. Per eventuali nuove costruzioni il numero dei piani è di un piano fuori terra.

#### **8. Rapporto di copertura**

Fabbricati rurali e residenziali esistenti

Quello attuale. Nel caso di ampliamento pari al 20% del volume esistente, ammesso "una tantum" per miglioramento abitativo, con un minimo sempre consentito di mq. 25, la superficie coperta totale non può superare 1/3 della superficie fondiaria del lotto. Nel computo della superficie coperta si include anche quella dei bassi fabbricati. Nel caso di nuove costruzioni a carattere esclusivamente rurale, il rapporto di copertura non può essere superiore ad 1/3 della superficie del lotto, compresi gli eventuali bassi fabbricati di pertinenza della costruzione.

### **9. Distanza tra i fabbricati**

Quella attuale, o, nel caso di nuova costruzione, minimo di m. 10,00.

Nel caso di nuovi fabbricati rurali, in particolare per le opere di ampliamento di stalle o tettoie per ricovero animali, è fissata la distanza tra queste e gli edifici residenziali non inferiore a mt. 100.

Nel caso di ampliamento per miglioramento igienico-funzionale non superiore a mq. 6,00 per piano, la distanza minima è quella prevista dal Codice Civile.

### **10. Distanza dei fabbricati dai confini**

Quella attuale. Nel caso di nuova costruzione, la distanza dai confini non può essere inferiore a m. 5,00. Nel caso di ampliamento per miglioramento igienico-funzionale non superiore a mq. 6,00 per piano, la distanza minima è quella prevista dal Codice Civile.

### **11. Distanza dai cigli stradali**

E' quella indicata come fascia di rispetto nelle Tavole di Piano.

### **12. Bassi fabbricati**

#### Superficie coperta

E' ammessa una superficie inferiore o uguale al 25% della superficie residenziale per unità abitativa (25 mq. sono comunque sempre ammessi), purchè la superficie coperta totale di tutti i fabbricati insistenti sul lotto non superi 1/3 della superficie fondiaria del lotto stesso. La superficie massima non può comunque superare i mq. 30,00.

#### Distanza dai fabbricati

La distanza tra bassi fabbricati e altre costruzioni all'interno dei lotti deve essere maggiore o uguale a m. 5,00.

E' comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.

#### Distanza dai confini

E' ammessa la costruzione sul confine, nel caso che il fronte del basso fabbricato ad esso prospiciente non superi la lunghezza di m. 10,00. Per lunghezze superiori, la distanza dal confine è quella prevista dal Codice Civile.

#### Distanza dai cigli stradali

E' quella prevista dalle Tavole di Piano.

#### Tipologia costruttiva

Non sono ammessi bassi fabbricati con copertura piana.

Nel caso di tetto a una falda, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella massima non superiore a m. 3,20.

Nel caso di tetto a due falde, l'altezza minima delle strutture di copertura all'intradosso non può essere inferiore a m. 1,80 e quella in corrispondenza del colmo non superiore a m. 3,20.

Per i bassi fabbricati a confine, o a distanza dal confine inferiore a m. 5,00 l'altezza massima non può superare i m. 1,80 e va misurata con riferimento al coerente piano di campagna più basso. Al fine di incentivare le attività produttive strettamente legate all'economia montana (trattamento di prodotti caseari, ortofrutticoli e attività di carattere artigianale) è ammessa all'interno o in adiacenza dei nuclei abitati la costruzione di bassi fabbricati comportanti una superficie coperta totale non superiore ai 3/4 della superficie del lotto.

### **13. Tettoie**

Intendendo per tettoie i manufatti senza chiusura almeno su due lati, per esse valgono le seguenti norme:

Superficie coperta, 20% per superficie di unità abitativa (15 mq. sono comunque sempre ammessi), purché la superficie coperta, comprensiva della totalità dei fabbricati e

delle tettoie appartenenti allo stesso lotto, non superi il 50% della superficie netta del lotto stesso.

Le distanze dai confini e dagli altri fabbricati, sia esterni che interni al lotto, sono quelle fissate dalle norme del Codice Civile per gli altri tipi di fabbricati.

Se il fronte della tettoia ha una lunghezza inferiore a m. 5,00 ne è ammessa la costruzione sul confine.

Le altezze interne per le tettoie a una o due falde corrispondono a quelle previste per i bassi fabbricati.

## 12 - INDICE

<b>1</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>		
1.1	Finalità del P.R.G.C		pag. 2
1.2	Contenuti del P.R.G.C.		pag. 2
1.3	Documenti del P.R.G.C.		pag. 3
1.4	Capacità insediativa teorica massima		pag. 5
1.5	Capacità insediativa effettiva		pag. 6
1.6	Standard urbanistici		pag. 6
	1.6.1	Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali	pag. 6
	1.6.2	Aree attrezzate al servizio di insediamenti produttivi	pag. 7
	1.6.3	Aree attrezzate per insediamenti direzionali e commerciali	pag. 7
	1.6.4	Edificazione e opere di urbanizzazione primaria a secondaria	pag. 7
<b>2.</b>	<b>ATTUAZIONE DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C</b>		
2.1	Modalità di attuazione della Variante		pag. 9
2.2	Certificato di agibilità		pag. 10
2.3	Esecuzione di opere pubbliche		pag. 11
2.4	Impianti tecnologici di interesse pubblico e sociale		pag. 11
2.5	Aree a verde privato		pag. 11
<b>3.</b>	<b>VINCOLI DA OSSERVARE NELLE EDIFICAZIONI</b>		
3.1	Condizioni di insediabilità		pag. 12
3.2	Limiti nell'edificazione		pag. 12
	3.2.1	Utilizzazione degli indici	pag. 12
	3.2.2	Trasferimento di cubatura	pag. 12
	3.2.3	Volume realizzabile.	Pag. 12
	3.2.4	Rapporto tra volume edificato e numero di abitanti	pag. 12
3.3	Distanze dai confini, dalle vie e tra i fabbricati		pag. 12
3.4	Bassi fabbricati		pag. 13
<b>4</b>	<b>SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO</b>		
4.1	Definizione delle zone		pag. 13
4.2	Zone residenziali di tipo A		pag. 13
4.3	Zone residenziali di tipo Bs e B1s		pag. 13
4.4	Zone residenziali di tipo Bc		pag. 14
4.5	Zone residenziali di tipo Cn		pag. 14
4.6	Zone per attività produttive di tipo D		pag. 14

4.7	Zone agricole di tipo E		pag. 14
4.8	Zone per servizi di tipo SP		pag. 14
4.9	Zone per verde pubblico di tipo VP		pag. 14
4.10	Zone per verde privato di tipo Vpr		pag. 14
<b>5.</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO NELLE ZONE D'INTERVENTO</b>		
5.1	Destinazioni d'uso proprie		pag. 14
5.2	Destinazioni d'uso ammesse		pag. 14
5.3	Destinazioni d'uso commerciale		pag. 15
<b>6</b>	<b>DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</b>		
6.1	Manutenzione ordinaria		pag. 15
	6.1.1	Generalità	pag. 15
	6.1.2	Elenco delle opere ammesse	pag. 16
6.2	Manutenzione straordinaria		pag. 16
	6.2.1	Generalità	pag. 16
	6.2.2	Elenco delle opere ammesse	pag. 18
6.3	Restauro e risanamento conservativo		pag. 19
	6.3.1	Generalità	pag. 19
	6.3.2	Opere ammesse per risanamento conservativo	pag. 20
	6.3.3	Opere ammesse per restauro conservativo	pag. 22
6.4	Ristrutturazione edilizia		pag. 24
	6.4.1	Generalità	pag. 24
	6.4.2	Ristrutturazione in zone di tipo A	pag. 24
	6.4.3	Ristrutturazione in zone di tipo B	pag. 26
6.5	Nuova edificazione		pag. 27
<b>7</b>	<b>NORME TECNICHE SPECIALI – PRESCRIZIONI OPERATIVE</b>		
7.1	Zona residenziale di tipo A		pag. 27
	7.1.1	Generalità	pag. 27
	7.1.2	Zone residenziali di tipo A1-A2-A3 capoluogo	pag. 31
	7.1.3	Zone residenziali di tipo A4-A5-A6 borgate	pag. 31
7.2	Zone residenziali di tipo Bs		pag. 32
7.3	Zone residenziali di tipo B1s		pag. 32
7.4	Zone residenziali di tipo Bc		pag. 33
7.5	Zone residenziali di tipo Cn		pag. 33
7.6	Zone D1-D7		pag. 34

7.7	Zona D2- D5-D6	pag. 34
7.8	Zona D3	pag. 34
7.9	Zona D4	pag. 34
7.10	Zone agricole di tipo E	pag. 35
	7.10.1 Zona E1	pag. 35
	7.10.2 Zona E2	pag. 35
	7.10.3 Zone E3 – E3a	pag. 36
	7.10.4 Prescrizioni generali per le zone E1, E2, E3 e E3a	pag. 36
7.11	Zone a verde e a servizi pubblici	pag. 36
	7.11.1 Norme generali per le zone a verde pubblico attrezzato	pag. 36
	7.11.2 Zona VP1	pag. 37
	7.11.3 Zona VP2	pag. 37
	7.11.4 Zona VP3	pag. 37
	7.11.5 Zona VP4	pag. 37
	7.11.6 Zona VP6	pag. 37
	7.11.7 Zone a servizio pubblico comunale SP	pag. 38
	7.11.8 Zona SP1	pag. 38
	7.11.9 Zone SP2 – SP4	pag. 38
	7.11.10 Zone SP3 – SP9 – SP10	pag. 38
	7.11.11 Zone SP6 – SP7 – Sp8	pag. 38
<b>8</b>	<b>VINCOLI E NORME PARTICOLARI</b>	
8.1	Utilizzazione della superficie fondiaria	pag. 39
8.2	Viabilità e fasce di rispetto stradale	pag. 40
8.3	Sezioni stradali	pag. 40
8.4	Zone di rispetto dei cimiteri	pag. 40
8.5	Fasce di rispetto per corsi d'acqua	pag. 40
8.6	Zone di vincolo idrogeologico e zone boschive	pag. 40
8.7	Utilizzazione delle fasce di rispetto	pag. 41
<b>9</b>	<b>TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO E DELLE CARATTERISTICHE ECOLOGICHE</b>	
9.1	Divieti	pag. 42
9.2	Attività estrattive	pag. 43
9.3	Attività edificatorie soggette all'osservanza dei vicoli introdotti dallo studio idrogeologico effettuato sul territorio	pag. 43

	9.3.1	Carta di sintesi	pag. 44
	9.3.2	Classe II	pag. 44
	9.3.2.1	Sottoclasse IIa (versante montano)	pag. 45
	9.3.2.2	Sottoclasse IIb (piana di fondovalle)	pag. 45
	9.3.2.3	Sottoclasse IIc (conoidi)	pag. 46
	9.3.3	Classe III	pag. 47
	9.3.3.1	Classe IIIa	pag. 47
	9.3.3.2	Classe IIIb	pag. 53
	9.3.4	Altre disposizioni	pag. 60
	9.3.4.1	Norme sismiche	pag. 60
	9.3.4.2	Cambi di destinazione d'uso di immobili siti in aree "pericolose"	pag. 60
	9.3.4.3	Revisioni delle classi in futuri piani o varianti con particolare riferimento alle classi III	pag. 61
	9.3.4.4	Cave e miniere	pag. 61
	9.3.4.5	Recinzioni	pag. 61
	9.3.4.6	Obbligatorietà della Relazione Geologica	pag. 62
	9.3.4.7	Distanze dai corsi d'acqua	pag. 62
	9.3.4.8	Interventi posti al confine delle classi	pag. 62
	9.3.4.9	Precisazioni di carattere idraulico	pag. 63
<b>10</b>	<b>NORME TRANSITORIE E FINALI</b>		
10.1	Attività agricole in zone improprie		pag. 65
10.2	Deroghe		pag. 65
<b>11</b>	<b>PRESCRIZIONI E NORME EDILIZIE</b>		
	Premessa		pag. 65
	Zone A		
11.1	Zona A1 (capoluogo)		pag. 70
11.2	Zona A2 (capoluogo)		pag. 71
11.3	Zona A3 (capoluogo)		pag. 73
11.4	Zona A4–A5-A6 (borgate)		pag. 75
	Zone Bs		
11.5	Zone Bs1-Bs3-Bs4-Bs5		pag. 77
11.6	Zone Bs2 –Bs6		pag. 80
	Zone Bs1		

11.7	Zone B1s1-B1s2--B1s5-B1s6-B1s7-B1s8-B1s9-B1s10-B1s11-B1s12	pag. 82
11.8	Zone B1s1 (parte)- B1s3- B1s4-B1s13-B1s14	pag. 85
	Zone Bc	
11.9	Zone Bc1-Bc2- Bc4-Bc5-Bc6-Bc7-Bc8-Bc11	pag. 87
	Zone Cn	
11.10	Zone Cn1-Cn2	pag. 90
11.11	Zona Cn3	pag. 93
	Zone D	
11.12	Zone D1-D7	pag. 95
11.13	Zona D2- D5-D6	pag. 96
11.14	Zona D3	pag. 98
11.15	Zona D4	pag. 99
	Zone E	
11.16	Zona E1	pag. 100
11.17	Zona E2	pag. 103
11.18	Zona E3- E3a	pag. 107
<b>12</b>	<b>INDICE</b>	