



COMUNE DI BARDONECCHIA
Provincia di Torino CAP. 10052



UFFICIO TECNICO EDILIZIA - URBANISTICA

PRGC

Approvato con D.G.R. n° 27-41717 del 5/3/1985

MODIFICHE AL P.R.G.C.
(variante parziale n. 16)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE IN
VARIANTE

Progettista
Ing. Francesco Cecchini (Ufficio tecnico edilizia privata ed urbanistica)

Marzo 2014

Indice del documento

| | |
|--|-----------|
| 1. Premessa | 3 |
| 2. Oggetto e analisi della proposta..... | 3 |
| 2.1. Modifiche all’art. 5 delle NtA..... | 3 |
| 2.2. Modifiche all’art. 6 delle NtA..... | 4 |
| 2.3. Modifiche all’art. 7 delle NtA..... | 6 |
| 2.4. Modifiche all’art. 8 delle NtA..... | 7 |
| 2.5. Modifiche all’art. 9 delle NtA..... | 8 |
| 2.6. Modifiche all’art. 10 delle NtA..... | 9 |
| 2.7. Modifiche all’art. 13 delle NtA..... | 9 |
| 2.8. Modifiche all’art. 13 bis delle NtA su Millaures | 10 |
| 2.9. Modifiche all’art. 14 delle NtA sulla zona di tutela storico ambientale (A)..... | 11 |
| 2.10. Modifiche all’art. 18 delle NtA sulla zona residenziale satura ed edifici isolati “Rs”..... | 13 |
| 2.11. Modifiche all’art. 21 delle NtA sulle aree artigianali o per insediamenti produttivi | 14 |
| 2.12. Modifiche all’art. 22 delle NtA sulle zone agricole..... | 15 |
| 2.13. Modifiche all’art. 23 delle NtA sulle attività alberghiere..... | 20 |
| 2.14. Modifiche all’art. 24 delle NtA sulle aree attrezzate per lo sci - comprensori sciistici..... | 25 |
| 2.15. Modifiche all’art. 27 delle NtA sui parcheggi | 26 |
| 2.16. Modifiche all’art. 28 delle NtA sui bassi fabbricati..... | 29 |
| 2.17. Modifiche all’art. 30 delle NtA sulle zone destinate alla viabilità..... | 30 |
| 2.18. Modifiche all’art. 32 delle NtA sulle zone per attrezzature urbane e comprensoriali | 33 |
| 2.19. Modifiche all’art. 39 delle NtA sulle aree di rispetto stradale | 34 |
| 3. Verifica dei requisiti di variante parziale al PRGC (art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.)..... | 35 |
| 4. Compatibilità con i piani sovracomunali..... | 37 |
| 5. Compatibilità con il piano di classificazione acustica | 37 |
| Allegato 1 – N.T.A. di PRGC modificate | |

1. Premessa

Vengono di seguito descritte le proposte di modifica al PRGC rientranti nell'ambito di una variante limitata al livello normativo. In coda al documento è riportata anche la sezione dedicata alla verifica di assoggettabilità della variante alla V.A.S.

2. Oggetto e analisi della proposta

Si riportano di seguito gli argomenti oggetto della proposta progettuale di modifica:

- 1) Modifiche all'art. 5 delle NtA
- 2) Modifiche all'art. 6 delle NtA
- 3) Modifiche all'art. 7 delle NtA
- 4) Modifiche all'art. 8 delle NtA
- 5) Modifiche all'art. 9 delle NtA
- 6) Modifiche all'art. 10 delle NtA
- 7) Modifiche all'art. 13 delle NtA
- 8) Modifiche all'art. 13bis delle NtA su Millaures
- 9) Modifiche all'art. 14 delle NtA sulla zona di tutela storico ambientale (A)
- 10) Modifiche all'art. 18 delle NtA sulla zona residenziale saturo ed edifici isolati "Rs"
- 11) Modifiche all'art. 21 delle NtA sulle aree artigianali
- 12) Modifiche all'art. 22 delle NtA sulle zone agricole
- 13) Modifiche all'art. 23 delle NtA sulle attività alberghiere
- 14) Modifiche all'art. 24 delle NtA sulle aree attrezzate per lo sci - comprensori sciistici
- 15) Modifiche all'art. 27 delle NtA sui parcheggi
- 16) Modifiche all'art. 28 delle NtA sui bassi fabbricati
- 17) Modifiche all'art. 30 delle NtA sulle zone destinate alla viabilità
- 18) Modifiche all'art. 32 delle NtA sulle zone per attrezzature urbane e comprensoriali
- 19) Modifiche all'art. 39 delle NtA sulle aree di rispetto stradale

Alcune delle modifiche si configurano come adeguamento della normativa locale alle nuove definizioni contenute nei novellati articoli della L.R. 56/77 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 3/2013.

Alcune di tali proposte potranno rientrare plausibilmente nell'ambito delle cosiddette modifiche non costituenti variante ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/77, altre nell'ambito delle varianti parziali ex comma 5.

Le cancellazioni sono riportate con testo ~~barrato~~ mentre le integrazioni con testo sottolineato.

2.1. Modifiche all'art. 5 delle NtA

Trattasi di correggere il comma 3 dell'articolo che riporta erronee definizioni delle opere di urbanizzazione che possono essere individuate a scomputo del contributo di costruzione, definizioni peraltro superate e considerabili sostituite dalle attuali definizioni di legge.

Norma vigente NtA di PRGC:

3. A scomputo parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria come definite dall'art.51 L.R. 56/77 con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

In questo caso l'impegno è richiesto particolarmente per:

- a. idoneo accesso, adeguatamente sistemato, da esistenti strade pubbliche o private avente larghezza minima da ciglio a ciglio di metri 5;
- b. adeguato allacciamento all'acquedotto, compresa l'eventuale necessaria estensione della rete;
- c. adeguato allacciamento alla rete di fognatura urbana, compresi l'eventuale necessario suo prolungamento o

installazione di adeguato impianto di depurazione autonomo;

d. adeguato allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;

e. adeguata illuminazione delle strade pubbliche e private; la valutazione dell'adeguatezza delle opere e degli impianti, nonché la determinazione delle caratteristiche costruttive delle opere da eseguirsi, sono operate dal Comune.

Norma corretta (proposta):

3. A scomputo parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria come definite dall'art.51 L.R. 56/77 con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

~~In questo caso l'impegno è richiesto particolarmente per:~~

~~a. idoneo accesso, adeguatamente sistemato, da esistenti strade pubbliche o private avente larghezza minima da ciglio a ciglio di metri 5;~~

~~b. adeguato allacciamento all'acquedotto, compresa l'eventuale necessaria estensione della rete;~~

~~c. adeguato allacciamento alla rete di fognatura urbana, compresi l'eventuale necessario suo prolungamento o installazione di adeguato impianto di depurazione autonomo;~~

~~d. adeguato allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;~~

~~e. adeguata illuminazione delle strade pubbliche e private; la valutazione dell'adeguatezza delle opere e degli impianti, nonché la determinazione delle caratteristiche costruttive delle opere da eseguirsi, sono operate dal Comune.~~

2.2. Modifiche all'art. 6 delle NtA

Trattasi di intervenire al comma 6.3 dell'articolo riguardante i Piani di Recupero.

L'attuale strumentazione urbanistica in tema di piani di recupero è infatti rappresentata da questo punto delle NtA a cui debbono aggiungersi le delibere di Consiglio Comunale di individuazione delle zone di recupero e degli interventi sottoposti a Piano di Recupero (PdR), ed in particolare le D.C.C. n. 20/2007 e n. 43/2009.

Tali deliberazioni emesse ai sensi dell'art.41bis della L.R. 56/77 definiscono le zone di recupero e gli edifici o interventi sottoposti a preventiva adozione di PdR, risultando quindi opportuno richiamarle in questa sezione normativa.

Risulterebbe inoltre opportuno, sempre in questa sezione, richiamare ed integrare l'elenco degli interventi comportanti limitata modifica della sagoma geometrica degli edifici riportato nella D.C.C. 43/2009, come di seguito specificato:

- Oltre a quelli già previsti per l'abbattimento delle barriere architettoniche, inserire gli interventi volti all'adeguamento alla normativa antisismica, al contenimento dei consumi energetici e alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ai dell'art. 24 comma 4 lettera a) numero 2 e lettera b) numero 1 della L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. 3/2013;
- Inserire fra le modifiche di sagoma geometrica di lieve entità quelle riguardanti l'inserimento per motivi statici di pilastri portanti verticali su porzioni a sbalzo quali balconi, terrazzini, coperture in genere, nonché di tettoie, pensiline, terrazzi, interventi che saranno comunque sottoposti alle valutazioni della Commissione Locale paesaggio e della Soprintendenza, stante il vincolo paesaggistico gravante su tutto il territorio comunale.

L'elenco riportato al punto 6.3 costituirebbe pertanto aggiornamento e sostituzione di quello riportato nella D.C.C. 43/2009, considerando eccessivamente oneroso per i cittadini, anche dal punto di vista amministrativo, obbligare alla predisposizione di un PdR nei casi summenzionati di modifica della sagoma geometrica degli edifici.

Verrebbero comunque fatte salve le prescrizioni specifiche riguardanti le zone di tutela storico ambientale (zone A) e riportate all'art. 14 delle NtA, come analizzato nei successivi paragrafi, in particolare per quanto attiene agli interventi demolizione e ricostruzione del fabbricato (vedasi par. 2.9).

Norma vigente NtA di PRGC:

6.3 PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.R.)

6.3.1 Nell'ambito del territorio comunale, a norma del 1° comma dell'art.41bis della L.R. 56/77 e successive modificazioni, potranno essere individuate le zone di recupero ed individuati gli immobili, le aree ed i complessi edilizi per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

6.3.2 Il Piano di Recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica (piano di iniziativa pubblica qualora interessi porzioni di territorio avente valore storico artistico e/o ambientale), necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree compresi nelle zone di recupero.

6.3.3 Il Piano di Recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite agli artt.28 e 30 della Legge 05.08.1978, n.457.

6.3.4 Il Piano di Recupero contiene:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale del Programma di Attuazione;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;
- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) l'individuazione degli immobili destinati alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- 6) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.

6.3.5 Gli elaborati del Piano di Recupero sono quelli stabiliti dall'art.39 L.R.

56/77 per il Piano Particolareggiato. In particolare nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale:

- le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture - il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

Norma corretta (proposta):

6.3 PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.)

6.3.1 Nell'ambito del territorio comunale, a norma del 1° comma dell'art.41bis della L.R. 56/77 e successive modificazioni, potranno essere individuate le zone di recupero ed individuati gli immobili, le aree ed i complessi edilizi per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione di Piani di Recupero e fatto salvo quanto previsto all'art. 14. Si richiamano a tal proposito le disposizioni di cui alle D.C.C. n. 20/2007, n. 43/2009 e loro s.m.i.: nel rispetto delle medesime disposizioni sono consentiti modesti interventi di modifica della sagoma geometrica senza necessità di preventiva formazione di Piani di Recupero, come precisato al punto 6.3.6.

6.3.2 Il Piano di Recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica (piano di iniziativa pubblica qualora interessi porzioni di territorio avente valore storico artistico e/o ambientale), necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree compresi nelle zone di recupero.

6.3.3 Il Piano di Recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite ~~agli artt.28 e 30 della Legge 05.08.1978, n.457~~dall'art. 41bis della L.R. 56/77.

6.3.4 Il Piano di Recupero contiene quanto previsto all'art. 41bis comma 4 della L.R. 56/77.:

- ~~1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;~~
- ~~2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale del Programma di Attuazione;~~
- ~~3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;~~
- ~~4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;~~
- ~~5) l'individuazione degli immobili destinati alla realizzazione di attrezzature pubbliche;~~
- ~~6) i tempi previsti per l'attuazione del piano, con l'indicazione delle relative priorità.~~

6.3.5 Gli elaborati del Piano di Recupero sono quelli stabiliti dall'art.39 L.R.

~~56/77 per il Piano Particolareggiato.~~ In particolare nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale.:

- le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture, - il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

6.3.6 Gli interventi di recupero dei ruderi e quelli comportanti modifica della sagoma geometrica nelle aree individuati ai sensi del punto 6.3.1. comportano la predisposizione di apposito P.d.R., fatti salvi modesti interventi di modifica per cui non è necessaria la preventiva approvazione di P.d.R., quali:

- la rimozione di evidenti superfetazioni del fabbricato (es. bassi fabbricati, servizi igienici esterni ecc.) e considerati tali dalle competenti Commissioni comunali;

- lievi modifiche alle linee di colmo, di imposta e di gronda dovute a motivazioni di carattere tecnico, fatte salve le limitazioni riguardanti l'altezza e volumetria dei fabbricati nonché i limiti imposti dalle disposizioni legislative e

regolamentari sovra ordinate e dal codice civile:

- lievi modifiche necessarie a fini strettamente igienico funzionali finalizzate in particolare a migliorare l'accessibilità e visitabilità degli edifici ai sensi della L. 13/1989, all'adeguamento alla normativa antisismica, al contenimento dei consumi energetici e produzione di energia da fonti rinnovabili, con traslazione e dislocazione dei tamponamenti esterni nei limiti quantitativamente corrispondenti allo spessore delle murature esistenti (qualora comunque previste dalle presenti norme in funzione della tipologia di edificio), fatte salve le disposizioni legislative e regolamentari in ordine al rispetto delle distanze da confini, strade ed edifici frontisti;

- inserimento per motivi statici di pilastri portanti verticali su porzioni a sbalzo quali balconi, terrazzi, coperture in genere;
- inserimento degli elementi edilizi quali abbaini, tettoie, pensiline, terrazzi, scale, nel rispetto dei limiti ed esclusioni previste in funzione della zona normativa.

Il dianozi riportato elenco sostituisce quello riportato nella la D.C.C. n. 43/2009 e s.m.i. e può essere modificato con i procedimenti previsti all'art. 41 bis comma 2 della L.R. 56/77

2.3. Modifiche all'art. 7 delle NtA

Trattasi di intervenire con eliminazione di alcuni passaggi normativi relativi ai procedimenti edilizi necessari per la modifica della destinazione d'uso degli immobili, procedimenti ormai superati dalle vigenti disposizioni legislative nazionali (D.P.R. 380/2001) e regionali (L.R. 56/77 e L.R. 19/99), regolamentanti i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso costituiscono attività libera, ovvero sono sottoposti a titolo abilitativo.

Norma vigente:

ART. 7 - CAMBIO DI DESTINAZIONE

1. Il cambio di destinazione di unità immobiliari esistenti - ove ammesso dal Piano e prescindendo dagli eventuali interventi edilizi necessari per la sua attuazione - richiede in ognuno dei casi sotto elencati la presentazione al Comune di opportuni elaborati grafici da cui risulti chiaramente l'idoneità della unità immobiliare a ricevere il cambiamento di destinazione proposto, nonché la presentazione della documentazione catastale ed edilizio-amministrativa di cui al punto seguente.

Ai fini del presente articolo, per unità immobiliare si fa riferimento alle norme che regolano il N.C.E.U.

In dettaglio si applicano le norme seguenti:

A. Per unità inferiori o pari a 700 mc:

A.1. se il cambio di destinazione non comporta incremento del carico urbanistico: è sufficiente una comunicazione al Sindaco su carta libera;

A.2. se il cambio di destinazione comporta incremento del carico urbanistico: è necessario richiedere la relativa concessione ai sensi della L.S. 10/77.

B. Per unità immobiliari superiori a 700 mc.:

B.1. se il cambio di destinazione non comporta incremento del carico urbanistico: è necessario richiedere relativa autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art.56 L.R. 56/77;

B.2. se il cambio di destinazione comporta incremento del carico urbanistico: è necessario richiedere la relativa concessione ai sensi della L.S. 10/77.

2. Ai fini del presente articolo, l'eventuale incremento di carico urbanistico è determinato dal Sindaco, previo parere della Commissione Igienico-Edilizia, in base alla documentazione catastale ed edilizia aggiornata relativa allo stato originario dell'unità immobiliare in oggetto, da accludersi (a cura degli interessati) a tutte le pratiche relative ai cambiamenti di destinazione d'uso.

In caso di edifici particolarmente vetusti la documentazione catastale potrà essere integrata o sostituita da altra documentazione giuridicamente probante.

3. Le concessioni di edificare di cui al 1° comma del presente articolo sono rilasciate senza che ne sia necessario l'inserimento del Programma Pluriennale di Attuazione.

Ai fini dell'onerosità di dette concessioni viene richiesto il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni comunali in materia per la zona in cui sorge l'unità immobiliare oggetto del cambio di destinazione; detto contributo è calcolato con riferimento all'incremento di carico urbanistico complessivo di dette unità.

4. Qualora il cambio di destinazione comporti l'attuazione di interventi edilizi, questi sono sottoposti alle vigenti normative in materia, con riferimento particolare all'eventuale vincolo di inserimento del Programma Pluriennale di Attuazione. Qualora detti interventi edilizi comportino il rilascio di concessione di edificare, questa, fermo il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, non è sottoposta al contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione se già versate in sede di rilascio di concessione relativa al cambio di destinazione. I due atti amministrativi possono essere unificati.

5. Le norme di cui al presente articolo non si applicano per il cambio di destinazione di edifici vincolati, ai sensi di legge,

ad utilizzo alberghiero.

Il Sindaco, sentita la Commissione Igienico-Edilizia, può vietare cambiamenti di destinazione d'uso che non diano sufficienti garanzie sotto il profilo della idoneità delle unità immobiliari all'utilizzo proposto.

6. Sono comunque vietati cambiamenti di destinazione d'uso che comportino l'introduzione di attività moleste e/o pericolose o in contrasto con le destinazioni d'uso di zona.

7. Ai sensi del 7° comma dell'art.48 della L.R. 56/77, il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti da destinarsi ad attività commerciali, è soggetto a convenzionamento obbligatorio, ai sensi dell'art. 7 L.S. 10/77. La convenzione tiene conto delle particolari caratteristiche dell'immobile in quanto destinato ad attività commerciali.

Norma corretta (proposta):

ART. 7 - CAMBIO DI DESTINAZIONE

1. Il cambio di destinazione di unità immobiliari esistenti - ove ammesso dal Piano e prescindendo dagli eventuali interventi edilizi necessari per la sua attuazione - richiede ~~in ognuno dei casi sotto elencati~~ la presentazione al Comune, nelle forme e secondo i procedimenti previsti dalla vigente legislazione in materia, di opportuni elaborati grafici da cui risulti chiaramente l'idoneità della unità immobiliare a ricevere il cambiamento di destinazione proposto, nonché la presentazione della documentazione catastale ed edilizio-amministrativa ~~di cui al punto seguente~~.
Ai fini del presente articolo, per unità immobiliare si fa riferimento alle norme che regolano il N.C.E.U.

~~In dettaglio si applicano le norme seguenti:~~

~~A. Per unità inferiori o pari a 700 mc:~~

~~A.1. se il cambio di destinazione non comporta incremento del carico urbanistico: è sufficiente una comunicazione al Sindaco su carta libera;~~

~~A.2. se il cambio di destinazione comporta incremento del carico urbanistico: è necessario richiedere la relativa concessione ai sensi della L.S. 10/77.~~

~~B. Per unità immobiliari superiori a 700 mc.:~~

~~B.1. se il cambio di destinazione non comporta incremento del carico urbanistico: è necessario richiedere relativa autorizzazione del Sindaco ai sensi dell'art.56 L.R. 56/77;~~

~~B.2. se il cambio di destinazione comporta incremento del carico urbanistico: è necessario richiedere la relativa concessione ai sensi della L.S. 10/77.~~

~~2. Ai fini del presente articolo, l'eventuale incremento di carico urbanistico è determinato dal Sindaco, previo parere della Commissione Igienico-Edilizia, in base alla documentazione catastale ed edilizia aggiornata relativa allo stato originario dell'unità immobiliare in oggetto, da accludersi (a cura degli interessati) a tutte le pratiche relative ai cambiamenti di destinazione d'uso.~~

~~In caso di edifici particolarmente vetusti la documentazione catastale potrà essere integrata o sostituita da altra documentazione giuridicamente probante.~~

~~3. Le concessioni di edificare di cui al 1° comma del presente articolo sono rilasciate senza che ne sia necessario l'inserimento del Programma Pluriennale di Attuazione.~~

~~Ai fini dell'onerosità di dette concessioni viene richiesto il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni comunali in materia per la zona in cui sorge l'unità immobiliare oggetto del cambio di destinazione; detto contributo è calcolato con riferimento all'incremento di carico urbanistico complessivo di dette unità definito sulla base delle suddette disposizioni comunali.~~

~~4. Qualora il cambio di destinazione comporti l'attuazione di interventi edilizi, questi sono sottoposti alle vigenti normative in materia, con riferimento particolare all'eventuale vincolo di inserimento del Programma Pluriennale di Attuazione. Qualora detti interventi edilizi comportino il rilascio di concessione di edificare, questa, fermo il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, non è sottoposta al contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione se già versate in sede di rilascio di concessione relativa al cambio di destinazione. I due atti amministrativi possono essere unificati.~~

~~5. Le norme di cui al presente articolo non si applicano per il cambio di destinazione di edifici vincolati, ai sensi di legge, ad utilizzo alberghiero.~~

~~Il Sindaco, sentita la Commissione Igienico-Edilizia, può vietare cambiamenti di destinazione d'uso che non diano sufficienti garanzie sotto il profilo della idoneità delle unità immobiliari all'utilizzo proposto.~~

6. Sono comunque vietati cambiamenti di destinazione d'uso che comportino l'introduzione di attività moleste e/o pericolose o in contrasto con le destinazioni d'uso di zona.

7. Ai sensi del 7° comma dell'art.48 della L.R. 56/77, il cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti da destinarsi ad attività commerciali, è soggetto a convenzionamento obbligatorio, ai sensi dell'art. 7 L.S. 10/77. La convenzione tiene conto delle particolari caratteristiche dell'immobile in quanto destinato ad attività commerciali.

2.4. Modifiche all'art. 8 delle NtA

Le modifiche normative all'articolo in oggetto riguardano esclusivamente la definizione di ristrutturazione edilizia riportata per quanto attiene la cosiddetta demolizione e fedele ricostruzione, essendo questa tipologia di intervento stata recentemente corretta dal D.L. 21 giugno 2013 n. 69. Risulterebbe pertanto opportuno richiamare direttamente le definizioni contenute nel testo unico edilizia (DPR 380/2001) evitando di dover nuovamente adeguare i richiami testuali riportati nella normativa locale qualora occorressero successivi aggiustamenti.

Norma vigente:

..omissis...

d/s. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO:

gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Con riferimento a quest'ultimo intervento non sono considerate totali demolizioni gli interventi che prevedano il mantenimento di almeno il 50% della superficie delle murature perimetrali: in tali casi la parte demolita potrà essere ricostruita mantenendo i fili di fabbricazione preesistenti, oppure modificandoli ma nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi vigenti in termini di distanze ed altezze. Nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi in termini di distanze ed altezze e nel caso di demolizione e ricostruzione, l'area di sedime dell'edificio potrà essere traslata fino a che ciò non costituisca, per confronto con l'edificio preesistente, variazione essenziale ai sensi dell'art. 6, comma 1 lettera d) della L.R. 19/99.

Norma corretta (proposta):

d/s. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO:

gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione ~~con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, previsti all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001.~~ Con riferimento alla definizione di totale demolizione non è considerata tale a quest'ultimo intervento non sono considerate totali demolizioni gli interventi quella che prevedano il mantenimento di almeno il 50% della superficie delle murature perimetrali: in tali casi la parte demolita potrà essere ricostruita mantenendo i fili di fabbricazione preesistenti, oppure modificandoli ma nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi vigenti in termini di distanze ed altezze. Nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi in termini di distanze ed altezze e nel caso di demolizione e ricostruzione, l'area di sedime dell'edificio potrà essere traslata fino a che ciò non costituisca, per confronto con l'edificio preesistente, variazione essenziale ai sensi dell'art. 6, comma 1 lettera d) della L.R. 19/99.

2.5. Modifiche all'art. 9 delle NtA

Trattasi di intervenire con una correzione alla definizione di sostituzione edilizia, intervento consistente nella demolizione e ricostruzione con volumetria e/o sagoma differente rispetto l'edificio originario. Trattandosi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 380/2001, tale intervento dovrà sottostare ai parametri edificatori previsti per la singola zona normativa.

Si riportano pertanto a seguire le modifiche proposte per il comma 1 dello stesso articolo.

Norma vigente:

1. Per l'operatività della strumentazione urbanistica generale ed attuativa, i tipi di intervento urbanistico definiti per tutte le destinazioni d'uso sono esclusivamente i seguenti:

e/a. SOSTITUZIONE EDILIZIA: interventi volti a sostituire fabbricati o porzioni di essi che non modifichino il disegno dei lotti, degli isolati, delle strade.

I nuovi fabbricati possono avere una volumetria massima maggiore del 10% di quella demolita, sempre nel rispetto dei limiti di zona. Tali interventi sono soggetti a concessione singola o convenzionata.

e/c. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, delle strade.

g. NUOVO IMPIANTO: gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, da urbanizzare e disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni tipologiche specifiche.

Norma corretta (proposta):

1. Per l'operatività della strumentazione urbanistica generale ed attuativa, i tipi di intervento urbanistico definiti per tutte le destinazioni d'uso sono esclusivamente i seguenti:

e/a. SOSTITUZIONE EDILIZIA: interventi volti a sostituire fabbricati o porzioni di essi che non modifichino il disegno dei lotti, degli isolati, delle strade.

I nuovi fabbricati devono rispettare i parametri edilizi previsti per la zona normativa. ~~possono avere una volumetria massima maggiore del 10% di quella demolita, sempre nel rispetto dei limiti di zona.~~ Tali interventi sono soggetti a concessione singola o convenzionata eccetto i casi di esclusione previsti dalle norme di piano.

e/c. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, delle strade.

g. NUOVO IMPIANTO: gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, da urbanizzare e disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni tipologiche specifiche.

2.6. Modifiche all'art. 10 delle NtA

Trattasi di correggere i riferimenti riportati al comma 4 relativamente agli oneri di urbanizzazione da applicare per gli interventi di sostituzione edilizia (nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 380/2001) in quanto debbono applicarsi in questi casi quelle relative alla singola zona urbanistica, non discriminando quindi l'intervento di sostituzione rispetto alla nuova costruzione realizzata da e su lotti ineditati. Si riportano le versioni vigenti e corrette del comma 4 dell'art. 10.

Norma vigente:

4. La sostituzione edilizia, salvo specifiche indicazioni contenute nelle norme di zona, dovrà avvenire nel rispetto degli indici di zona, nonché di quanto previsto dall'art.5, 6° comma, delle presenti norme. La concessione edilizia per gli interventi di cui al presente comma sarà comunque subordinata al pagamento dei contributi per opere di urbanizzazione e costo di costruzione riferiti all'intero edificio, e secondo le aliquote massime previste dalle tabelle parametriche comunali per le nuove costruzioni.

Norma corretta (proposta):

4. La sostituzione edilizia, salvo specifiche indicazioni contenute nelle norme di zona, dovrà avvenire nel rispetto degli indici di zona, nonché di quanto previsto dall'art.5, 6° comma, delle presenti norme. La concessione edilizia per gli interventi di cui al presente comma sarà comunque subordinata al pagamento dei contributi per opere di urbanizzazione e costo di costruzione riferiti all'intero edificio, e secondo le aliquote ~~massime~~ previste dalle tabelle parametriche comunali per le nuove costruzioni.

2.7. Modifiche all'art. 13 delle NtA

I commi 6 e 10 dell'articolo in oggetto riportano alcune imprecisioni. Per quanto attiene il comma 6 occorre precisare che il D.I. 02.04.1968, n.1444 citato non definisce delle distanze fra fabbricati e cigli stradali bensì definisce delle distanze fra fabbricati sia con sia senza interposizione di una strada.

Per quanto attiene al comma 10 è opportuno fare alcune precisazioni in merito al fatto che gli aspetti trattati in questo comma possono riguardare sia lo stato di fatto, sia gli interventi a progetto, cogliendo inoltre l'occasione per sostituire la figura di riferimento del Sindaco con quella dell'Amministrazione Comunale che si avvale, ai sensi di legge, degli uffici tecnici comunali per quanto attiene alle procedure tipicamente tecnico-amministrative e gestionali.

Si riportano i commi 6 e 10 dell'art. 13 nelle versioni vigenti e modificate.

Norma vigente:

6. Per quanto attiene le distanze dei fabbricati dai cigli stradali, si richiamano le norme del Decreto Interministeriale del 02.04.1968, n.1444.

....omissis....

10. Quando siano previsti rilevanti movimenti di terreno o comunque ove la situazione plano-altimetrica lo consigli, il Sindaco dovrà richiedere che sia prodotta idonea perizia geotecnica, redatta da tecnico specializzato di comprovata perizia, e ove questa richieda opere integrative all'intervento proposto, queste dovranno formare oggetto di apposita convenzione con il Comune.

Norma corretta (proposta):

6. Per quanto attiene le distanze ~~dei fra i fabbricati dai cigli stradali~~, si richiamano le norme del Decreto Interministeriale del 02.04.1968, n.1444.

....omissis....

10. Quando siano previsti rilevanti movimenti di terreno o comunque ove la situazione o sistemazione plano-altimetrica lo consigli, ~~il Sindaco~~ l'Amministrazione Comunale dovrà richiedere che sia prodotta idonea perizia geotecnica, redatta da tecnico specializzato di comprovata esperienza perizia, ~~e ove questa richieda opere integrative all'intervento proposto,~~ queste dovranno formare oggetto di apposita convenzione con il Comune.

2.8. Modifiche all'art. 13 bis delle NtA su Millaures

L'art. 13bis delle NtA è dedicato a normare alcuni interventi in una particolare zona di Bardonecchia, il comprensorio di Millaures per l'appunto.

Il comma 2 dell'articolo in oggetto definisce le unità di progettazione esecutiva che, ai fini della loro attuazione, prevedono la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo. Risulta opportuno sottolineare che tale previsione si riferisce ovviamente allo sfruttamento degli indici fondiari o territoriali, ovvero in caso di ristrutturazione urbanistica, non estendendosi quindi a tutti gli interventi edilizi di conservazione dei singoli fabbricati esistenti in tali zone.

Il successivo comma 3, dopo aver apportato alcune specificazioni relativamente alle unità di nuovo impianto, definisce la possibilità di intervenire sui fabbricati esistenti con la ristrutturazione, sostituzione edilizia e piccoli ampliamenti per esigenze igieniche. Considerata la presenza di differenti destinazioni d'uso nel comprensorio di Millaures (Zone A di tutela storica, Zone A1, Zone C di espansione, Zone comprensoriali, Zone ZIST, ecc.) risulterebbe opportuno, anche per quest'area territoriale di PRGC, il richiamo a fini applicativi delle limitazioni previste all'art. 14 nei casi di zone di centro storico (zona A).

Norma vigente:

ART. 13 BIS - MILLAURES

1. Il P.R.G. individua, entro il Comune censuario di Millaures, il perimetro dell'"area di ricognizione", in cui sono compresi tutti gli ambiti territoriali interessati dalle verifiche di cui al successivo 4° comma.

2. Il P.R.G. definisce inoltre le "unità di progettazione esecutiva" che vengono così denominate:

- 1) MILLAURES paese
- 2) GLEISE (di cui una parte già compresa nel 2° P.P.A.)
- 3) ROCHAS-BROUE
- 4) JAFFERAU

Nell'ambito di tale unità di progettazione esecutiva le previsioni di zona definite dal P.R.G. sono subordinate alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (P.P.e P.d.R. di pubblica iniziativa per i nuclei esistenti; P.P. e P.E.C. per nuova edificazione) formati ai sensi degli artt.38 e seguenti L.R. 56/77 e s.m. ed estesi all'intera unità di progettazione.

3. In particolare, le unità di zona contenenti previsioni di nuovo impianto, ed indicate in cartografia con i nn. 21, 22, 23, 24, 25 e 26, vengono definite, nel rispetto delle previsioni di P.R.G., nel quadro degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al comma precedente.

I tessuti edificati potranno essere interessati da operazioni tendenti al loro completo recupero e corretto utilizzo e contemplanti la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia (sempreché dettata da questioni statiche come detto all'art.14) nonché ampliamenti entro mc.150 per esigenze igieniche solo quando non sia possibile l'utilizzo di strutture esistenti ad altro utilizzate.

4. Entro il perimetro dell'area di ricognizione, fatte salve le strumentazioni urbanistiche attuative previste nel 2° P.P.A. (p.e. centro storico di Gleise), ogni altra progettazione esecutiva deve essere ulteriormente esaminata nel quadro di un apposito studio di approfondimento territoriale esteso all'intera area di ricognizione. Detto "studio" denominato PROGETTO MILLAURES, attraverso approfondite indagini verifica in special modo:

- l'idoneità geologica delle aree interessate da interventi strutturali ed infrastrutturali;
- le compatibilità funzionali tra lo stato attuale e le previsioni di riassetto territoriale;
- le infrastrutturazioni (grado di dotazione e capacità di integrazione e riequilibrio);
- la salvaguardia dell'ambiente e criteri di tutela e promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente.

5. Il Progetto Millaures redatto con la consulenza di tecnici di specifica competenza settoriale (p.e. geologo, topografo) viene esaminato preventivamente dagli organi comunali a ciò preposti tra cui: la Commissione Urbanistica Consultiva e la Commissione di Studio per la Tutela dell'Ambiente ed il Recupero del patrimonio edilizio esistente. La relazione conclusiva, con gli eventuali elaborati costituenti il "Progetto Millaures", forma parte integrante degli strumenti esecutivi di cui al 2° comma ed è approvata dal Consiglio Comunale contestualmente all'adozione degli stessi.

Dai disposti del precedente 2° comma sono esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con o senza cambio di destinazione, su immobili posti a quote inferiori a 1400 metri s.l.m. ed a quote superiori per edifici occupati da residenti.

6. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

Norma corretta (proposta):

ART. 13 BIS - MILLAURES

1. Il P.R.G. individua, entro il Comune censuario di Millaures, il perimetro dell'"area di ricognizione", in cui sono compresi tutti gli ambiti territoriali interessati dalle verifiche di cui al successivo 4° comma.

2. Il P.R.G. definisce inoltre le "unità di progettazione esecutiva" che vengono così denominate:

- 1) MILLAURES paese
- 2) GLEISE (di cui una parte già compresa nel 2° P.P.A.)
- 3) ROCHAS-BROUE
- 4) JAFFERAU

Nell'ambito di tale unità di progettazione esecutiva le previsioni di zona definite dal P.R.G., per quanto attiene allo sfruttamento degli indici edificatori volumetrici ed agli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono subordinate alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (P.P. e P.R. di pubblica iniziativa per i nuclei esistenti; P.P. e P.E.C. per nuova edificazione) formati ai sensi degli artt.38 e seguenti L.R. 56/77 e s.m. ed estesi all'intera unità di progettazione.

3. In particolare, le unità di zona contenenti previsioni di nuovo impianto, ed indicate in cartografia con i nn. 21, 22, 23, 24, 25 e 26, vengono definite, nel rispetto delle previsioni di P.R.G., nel quadro degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al comma precedente.

I tessuti edificati potranno essere interessati, con titolo edilizio diretto, da operazioni tendenti al loro completo recupero e corretto utilizzo e contemplanti la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, ~~(sempreché dettata da questioni statiche come dette all'art.14)~~ nonché dagli interventi previsti all'art. 5 comma 4 ampliamenti entro mc.150 per esigenze igieniche solo quando non sia possibile l'utilizzo di strutture esistenti ad altro utilizzate, nel rispetto comunque delle limitazioni ed esclusioni previste all'art. 14 per quanto attiene alle aree in zona A.

4. Entro il perimetro dell'area di ricognizione, fatte salve le strumentazioni urbanistiche attuative previste nel 2° P.P.A. (p.e. centro storico di Gleise), ogni altra progettazione esecutiva deve essere ulteriormente esaminata nel quadro di un apposito studio di approfondimento territoriale esteso all'intera area di ricognizione. Detto "studio" denominato PROGETTO MILLAURES, attraverso approfondite indagini verifica in special modo:

- l'idoneità geologica delle aree interessate da interventi strutturali ed infrastrutturali;
- le compatibilità funzionali tra lo stato attuale e le previsioni di riassetto territoriale;
- le infrastrutturazioni (grado di dotazione e capacità di integrazione e riequilibrio);
- la salvaguardia dell'ambiente e criteri di tutela e promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente.

5. Il Progetto Millaures redatto con la consulenza di tecnici di specifica competenza settoriale (p.e. geologo, topografo) viene esaminato preventivamente dagli organi comunali a ciò preposti tra cui: la Commissione Urbanistica Consultiva e la Commissione di Studio per la Tutela dell'Ambiente ed il Recupero del patrimonio edilizio esistente. La relazione conclusiva, con gli eventuali elaborati costituenti il "Progetto Millaures", forma parte integrante degli strumenti esecutivi di cui al 2° comma ed è approvata dal Consiglio Comunale contestualmente all'adozione degli stessi.

~~Dai disposti del precedente 2° comma sono esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con o senza cambio di destinazione, su immobili posti a quote inferiori a 1400 metri s.l.m. ed a quote superiori per edifici occupati da residenti.~~

6. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

2.9. Modifiche all'art. 14 delle NtA sulla zona di tutela storico ambientale (A)

I commi 5 e 5bis dell'art. 14 definiscono la possibilità di intervenire con demolizioni di edifici o parti di essi presenti nelle zone di centro storico.

Le modifiche apportate dalla L.R. 3/2013 all'art. 24 della L.R. 56/77 impongono una rivisitazione di questi commi in quanto il novellato art. 24 della L.R. 56/77 prevede espressamente che, in caso di totale demolizione di un edificio con fedele ricostruzione, anche se comprovato da evidenti esigenze strutturali ai sensi del comma 5 dell'art. 14, sia da sottoporre ad apposito Piano di Recupero fatti salvi in casi in cui il PRGC individui puntualmente gli edifici in cui sia possibile effettuare il suddetto intervento tramite titolo abilitativo edilizio diretto.

Considerando che il vigente PRGC non effettua tale puntuale individuazione, risulta quindi necessario specificare i casi in cui nelle zone A sia necessario predisporre un Piano di Recupero, ricollegandosi anche a quanto previsto all'art. 6.3 delle NtA come modificato dalla presente variante.

Risulta opportuno inoltre definire lo stesso collegamento all'art. 6 comma 6.3 delle NtA sui Piani di Recupero per quanto concerne alla possibilità di modificazione della sagoma degli edifici, e quindi puntualizzare questo riferimento al comma 2 dell'art. 14.

Un ulteriore correzione riguarda il comma 6 in cui si applica, nel casi di demolizione e ricostruzione, l'aliquota massima prevista per le nuove costruzioni nelle tabelle parametriche comunali: trattasi del valore massimo del costo al metro cubo della succitata tabella, non prevedendo infatti la tabella medesima, per le zone A, specifiche voci riguardanti tali interventi.

Si riportano i commi 5, 5 bis e 6 dell'art. 14.

Norma vigente:

2. Gli interventi consentiti in questa zona sono: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nel rispetto dei valori tradizionali.

Devono tendere inoltre al recupero di quelle strutture e particolarità che fossero state travisate o snaturate da precedenti incauti interventi. Nel contempo dovranno essere rimosse superfettazioni di epoca recente e prive di valori estetici tradizionali. E' consentita, in località Les Hyppolites, la realizzazione dell'intervento "seggiovia nuova Pra Reymon" di cui alla L. 285/2000, previa l'adozione di specifiche norme di salvaguardia tali da garantire il corretto inserimento dell'opera nel paesaggio. E' consentito il recupero alla residenza dei sottotetti, dei rustici ed in genere dei locali aventi una diversa destinazione originaria, nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie di cui al R.E., per quanto non in contrasto con elementi originali strutturali o tipologici dell'edificio, non vengano alterate le sagome volumetriche d'involuppo fatto salvo quanto previsto al comma 5, siano utilizzati contenitori aventi continuità con le strutture già utilizzate per residenza e purché vengano rispettate, nella sostanza architettonica, le strutture e le finiture originarie. E' permessa la costruzione di abbaini nel rispetto della volumetria preesistente ovvero contestualmente agli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98, lucernari, finestre, secondo i disegni tradizionali purché non turbino l'estetica complessiva dell'edificio. E' permessa con modalità diretta la costruzione di tettoie pertinenziali ad edifici esistenti per la collocazione dei cassonetti per la raccolta rifiuti, legname o per ospitare animali domestici nei limiti specificati al comma 1bis dell'art 28 ed a condizione che determinino una aumento di superficie coperta inferiore o uguale al 20 % della superficie non coperta dell'area pertinenziale dell'edificio e che siano realizzate con architetture e materiali compatibili con il centro storico.

3. ...omissis...

5. Nel caso che, per la estrema fatiscenza dell'edificio, per comprovati motivi di sicurezza fosse assolutamente necessario l'abbattimento di un edificio, da dimostrarsi, a mezzo di perizia asseverata e giurata, con adeguate motivazioni tecniche, supportate da relazioni di calcolo strutturale, che giustifichino l'impossibilità di recuperare il fabbricato esistente, la riedificazione potrà avvenire nei limiti volumetrici e geometrici preesistenti e con le caratteristiche estetiche previste per la zona, previa verifica della sussistenza di tali elementi da parte delle Commissioni Comunali competenti. Ai fini della summenzionata impossibilità del recupero, suffragata da verifiche strutturali che prendano in considerazione la sostituzione totale o parziale degli elementi portanti esistenti, non potranno essere comunque adottati elementi soggettivi ovvero atti a mantenere incondizionatamente il carico urbanistico previsto in progetto (es. numero di unità abitative, estensione della superficie utile ecc.)

L'intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero nei casi previsti all'art. 6.3 delle presenti norme ed in particolare secondo le disposizioni di cui D.C.C. n. 20/2007, n. 43/2009 e loro s.m.i.; nel rispetto delle medesime disposizioni sono consentiti modesti interventi di modifica della sagoma geometrica.

5bis. Nel caso in cui la Commissione Edilizia Comunale e la Commissione Locale per il Paesaggio valutino che le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio da demolire ai sensi del comma 5 siano in contrasto, per

caratteristiche edilizie, alle tradizionali costruzioni del centro storico, è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti, anche di sagoma e geometria differente, purché con le caratteristiche estetiche tipiche della zona. Eventuali elementi di pregio dell'immobile dovranno comunque essere salvaguardati.

6. Nei casi di cui ai commi 5° e 5° bis la concessione edilizia sarà subordinata al pagamento dei contributi per opere di urbanizzazione e costo di costruzione riferiti all'intero edificio e secondo i valori massimi previsti dalle tabelle parametriche comunali per le nuove costruzioni.

Norma corretta (proposta):

2. Gli interventi consentiti in questa zona sono: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nel rispetto dei valori tradizionali.

Devono tendere inoltre al recupero di quelle strutture e particolarità che fossero state travisate o snaturate da precedenti incauti interventi. Nel contempo dovranno essere rimosse superfetazioni di epoca recente e prive di valori estetici tradizionali. E' consentita, in località Les Hyppolites, la realizzazione dell'intervento "seggiovia nuova Pra Reymon" di cui alla L. 285/2000, previa l'adozione di specifiche norme di salvaguardia tali da garantire il corretto inserimento dell'opera nel paesaggio. E' consentito il recupero alla residenza dei sottotetti, dei rustici ed in genere dei locali aventi una diversa destinazione originaria, nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie di cui al R.E., per quanto non in contrasto con elementi originali strutturali o tipologici dell'edificio, non vengano alterate le sagome volumetriche d'involuppo fatto salvo quanto previsto all'art. 6 comma 6.3 ed al comma 5 e 5 bis, siano utilizzati contenitori aventi continuità con le strutture già utilizzate per residenza e purché vengano rispettate, nella sostanza architettonica, le strutture e le finiture originarie. E' permessa la costruzione di abbaini nel rispetto della volumetria preesistente ovvero contestualmente agli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98, lucernari, finestre, secondo i disegni tradizionali purché non turbino l'estetica complessiva dell'edificio. E' permessa con modalità diretta la costruzione di tettoie pertinenziali ad edifici esistenti per la collocazione dei cassonetti per la raccolta rifiuti, legname o per ospitare animali domestici nei limiti specificati al comma 1 bis dell'art 28 ed a condizione che determinino una aumento di superficie coperta inferiore o uguale al 20 % della superficie non coperta dell'area pertinenziale dell'edificio e che siano realizzate con architetture e materiali compatibili con il centro storico.

3. ...omissis...

5. Nel caso che, per la estrema fatiscenza dell'edificio, per comprovati motivi di sicurezza fosse assolutamente necessario l'abbattimento di un edificio, da dimostrarsi, a mezzo di perizia asseverata e giurata, con adeguate motivazioni tecniche, supportate da relazioni di calcolo strutturale, che giustifichino l'impossibilità di recuperare il fabbricato esistente, la riedificazione potrà avvenire nei limiti volumetrici e geometrici di sagoma preesistenti e con le caratteristiche estetiche previste per la zona, previa verifica della sussistenza di tali elementi da parte delle Commissioni Comunali competenti e fatto salvo quanto previsto al comma 5bis. Eventuali elementi di pregio dell'immobile dovranno comunque essere salvaguardati. Ai fini della summenzionata impossibilità del recupero, suffragata da verifiche strutturali che prendano in considerazione la sostituzione totale o parziale degli elementi portanti esistenti, non potranno essere comunque adottati elementi soggettivi ovvero atti a mantenere incondizionatamente il carico urbanistico previsto in progetto (es. numero di unità abitative, estensione della superficie utile ecc.)

L'intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero nel caso di totale demolizione come definita all'art. 8 e, in caso di parziale demolizione, quando previsto ai sensi dell'art. 6 comma 6.3, nei casi previsti all'art. 6.3 delle presenti norme ed in particolare secondo le disposizioni di cui D.C.C. n. 20/2007, n. 43/2009 e loro s.m.i.; nel rispetto delle medesime disposizioni sono consentiti modesti interventi di modifica della sagoma geometrica.

5bis. Con riferimento agli interventi di cui al comma 5, n Nel caso in cui la Commissione Edilizia Comunale e la Commissione Locale per il Paesaggio valutino che le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio da demolire ai sensi del comma 5 siano in contrasto, per caratteristiche edilizie, alle tradizionali costruzioni del centro storico, è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti, anche di sagoma e geometria differente, purché con le caratteristiche estetiche tipiche della zona. Eventuali elementi di pregio dell'immobile dovranno comunque essere salvaguardati. L'intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero.

6. Nei casi di totale demolizione e ricostruzione di cui ai commi 5° e 5° bis, la concessione edilizia sarà subordinata al pagamento dei contributi per opere di urbanizzazione e costo di costruzione riferiti all'intero edificio e secondo i valori massimi previsti dalle tabelle parametriche comunali per le nuove costruzioni.

2.10. *Modifiche all'art. 18 delle NtA sulla zona residenziale satura ed edifici isolati "Rs"*

L'art. 18 delle NtA definisce i parametri edilizi e le possibilità di intervento nelle zone Rs di PRGC (zone sature ed edifici isolati), prevedendo la possibilità di intervenire con ristrutturazione edilizia contemplante ampliamenti non superiori al 20 % solo per edifici unifamiliari "o comunque non sottoposti alle prescrizioni di cui agli artt.1117 e segg. del Codice Civile, con un massimo di 150 mc. e sempreché le costruzioni non siano comprese in fasce di rispetto"

La seconda definizione, ossia quella che cita gli artt. 1117 del C.C., si presta a dubbie interpretazioni, in quanto i succitati articoli riguardano i Condomini nella loro statuizione giuridica che a sua volta non dipende solo da condizione oggettive dell'immobile (es. numero di unità immobiliari) bensì anche da aspetti soggettivi quali il numero dei proprietari immobiliari. Inoltre è da prendere atto che gli artt. 1117 e seguenti del CC non danno una definizione di condominio bensì trattano delle parti comuni e del regime di amministrazione. Risultando quindi difficile l'applicazione della norma di piano, si ritiene opportuno modificare la condizione prevista all'art. 18 per quanto attiene alla possibilità di ampliamento, richiamando quanto già previsto all'art. 5 comma 4 punto 4 delle NtA che prevede la possibilità di ampliamento una tantum per esigenze igienico funzionali di edifici esistenti, entro il 20% del volume totale dell'edificio e comunque non oltre i 150 mc.

Inutile risulta inoltre il richiamo alle limitazioni previste per le fasce di rispetto in quanto comunque applicabili nei casi pertinenti e su tutte le zone urbanistiche.

Norma vigente:

ART. 18 - ZONA RESIDENZIALE SATURA ED EDIFICI ISOLATI "Rs"

1. Questa zona comprende aree in cui il tasso di sfruttamento territoriale esistente risulta avere ampiamente superato l'indice di edificazione teorico ammesso dal P.R.G., le quali risultano contrassegnate in cartografia dalla sigla Rs.
2. Sono inoltre compresi in questo articolo tutte le aree di pertinenza degli edifici isolati, di formazione recente sparsi nel territorio comunale e comunque destinati alla residenza.
3. In queste aree sono ammessi unicamente gli interventi volti alla conservazione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente:
 - a. manutenzione ordinaria;
 - b. manutenzione straordinaria;
 - c. restauro e risanamento conservativo;
 - d. ristrutturazione edilizia in cui è ammesso un ampliamento in misura non superiore al 20%, ma limitatamente agli edifici unifamiliari o comunque non sottoposti alle prescrizioni di cui agli artt. 1117 e segg. del Codice Civile, con un massimo di 150 mc. e sempreché le costruzioni non siano comprese in fasce di rispetto.
4. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

Norma corretta (proposta):

ART. 18 - ZONA RESIDENZIALE SATURA ED EDIFICI ISOLATI "Rs"

1. Questa zona comprende aree in cui il tasso di sfruttamento territoriale esistente risulta avere ampiamente superato l'indice di edificazione teorico ammesso dal P.R.G., le quali risultano contrassegnate in cartografia dalla sigla Rs.
2. Sono inoltre compresi in questo articolo tutte le aree di pertinenza degli edifici isolati, di formazione recente sparsi nel territorio comunale e comunque destinati alla residenza.
3. In queste aree sono ammessi unicamente gli interventi volti alla conservazione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente:
 - a. manutenzione ordinaria;
 - b. manutenzione straordinaria;
 - c. restauro e risanamento conservativo;
 - d. ristrutturazione edilizia in cui è ammesso un ampliamento in misura non superiore al 20% ma limitatamente agli edifici unifamiliari o comunque non sottoposti alle prescrizioni di cui agli artt. 1117 e segg. del Codice Civile, con un massimo di 150 mc. e sempreché le costruzioni non siano comprese in fasce di rispetto come previsto all'art. 5 comma 4 numero 4.
4. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

2.11. *Modifiche all'art. 21 delle NtA sulle aree artigianali o per insediamenti produttivi*

Trattasi di intervenire limitatamente al comma 1 dell'articolo con una specifica citazione dell'Unità Urbana n. 53A ricadente nel perimetro delle zone B del Piano Particolareggiato del Capoluogo

avente la specifica destinazione urbanistica. Si sottolinea quindi che l'UUI è già definita dal P.P. delle zone B come unità a destinazione artigianale e quindi la presente non costituisce variante di azzonamento bensì semplice richiamo alla destinazione d'uso prevista per questa unità dal PRGC vigente.

Si riporta il comma 1 dell'articolo in oggetto.

Norma vigente:

1. Il Piano Regolatore Generale individua sul territorio comunale le aree destinate alle attività produttive.

Norma corretta (proposta):

1. Il Piano Regolatore Generale individua sul territorio comunale le aree destinate alle attività produttive, ed in particolare l'U.U.I. n. 53A del Piano Particolareggiato delle zone B di cui all'art. 12.

2.12. *Modifiche all'art. 22 delle NtA sulle zone agricole*

Le modifiche proposte all'art. 22 sulle zone agricole derivano da due considerazioni.

La prima consiste nella modifica apportata dalla L.R. 3/2013 all'art. 25 della L.R. 56/77 che disciplina a livello regionale l'attività edilizia in area agricola e per cui risulterebbe opportuno un conseguente adeguamento alle norme di Piano vigenti.

La seconda consiste in una serie di integrazioni volte a specificare la possibilità di:

- Realizzare dei presidi per la sorveglianza del bestiame nelle attività di pastorizia da parte degli imprenditori o dei consorzi agricoli;
- Definire delle limitazioni, in termini di parametri edilizi quali distanze da costruzioni, confini, strade, superficie coperta, alle strutture accessori all'attività agricola (es. stalle, fienili ecc.) considerando che tali manufatti sono in ogni caso, ai sensi di legge regionale, esclusi dal computo della volumetria;
- Definire per il parametro Ds (distanza dalle strade) il valore di 5 metri anziché i 10 previsti attualmente, riportato oltretutto per le sole attrezzature collegate agli impianti scioviari.
- Prevedere, nell'intorno dei nuclei storici, la possibilità di intervenire con la realizzazione di autorimesse interrato a servizio dei nuclei suddetti al fine di limitare la compromissione dell'agglomerato urbano ed al contempo permetterne l'adeguamento funzionale nei casi in cui non siano reperibili idonei spazi all'interno dello stesso. Vengono individuate delle particolari prescrizioni di ordine esecutivo atte a salvaguardare dal punto di vista paesaggistico i suddetti interventi.
- Prevedere la possibilità di realizzazione di strade di accesso alle zone non agricole nel caso di fondi interclusi e nell'impossibilità di utilizzare altri accessi esistenti.
- Intervenire con il recupero di ruderi ovvero di rustici secondo le disposizioni di legge già vigenti, comprese quelle riguardanti la predisposizione dei Piani di Recupero nei casi previsti dalle Delibere Comunali emesse ai sensi dell'art.41bis della L.R. 56/77 (cfr. D.C.C. 43/2009) come meglio definito al punto 6.3 dell'art. 6 delle NtA modificato ai sensi del paragrafo 2.2.

Norma vigente:

ART. 22 - ZONE AGRICOLE

1. Sono quelle parti del territorio che rivestono particolare importanza ai fini della salvaguardia e della valorizzazione del patrimonio paesistico, per la loro giacitura, per la presenza di boschi ed alberate o perchè adiacenti a vecchi nuclei di interesse storico-ambientale.

2. Sono prevalentemente destinate alla pastorizia ed a quelle attività agricole che non comportano una sensibile alterazione dell'habitat naturale e per tali motivi esse, oltre alle destinazioni di competenza specifica, possono essere utilizzate per le seguenti attività:

- a) esercizio degli sport invernali, impianti di risalita, loro infrastrutture e pertinenze;
- b) percorsi ciclabili fuori strada, bike-park, finalizzati all'esercizio dell'attività sportiva del mountain bike;

c) parchi avventura forestali, previa valutazione da parte degli organi competenti degli eventuali interventi forestali necessari al fine dell'inserimento delle strutture nell'ambiente naturale nonché delle strutture ludico-sportive quali vie ferrate, tirolesi, ponti tibetani, passerelle ecc., da realizzarsi per quanto tecnicamente possibile con materiali naturali;

d) piste estive per bob/slitte/sci in corrispondenza delle piste da sci invernali di cui al punto a).

Per quanto attiene alle utilizzazioni di cui ai precedenti punti b), c) e d) sono da escludersi in ogni caso in zone agricole caratterizzate da terreni interessati da colture orticole, floricole, frutticole, legnose specializzate, colture industriali del legno, da terreni seminativi o comunque a servizio di aziende agricole e silvo - pastorali. In tali casi l'amministrazione comunale richiederà al Consorzio Forestale Alta Valle Susa, in qualità di gestore dei comprensori di pascolo, apposito parere in merito alla compatibilità degli interventi proposti con l'esercizio del pascolo all'interno del comprensorio. Dovrà essere garantito, nella stagione invernale, l'eventuale utilizzo delle rispettive aree per l'esercizio delle attività di cui al punto a).

Per le attività ciclabili di cui al punto b), esse dovranno essere svolte nell'ambito di sentieri, mulattiere o idonei percorsi attrezzati e dovranno essere oggetto di regolamentazione da parte del Comune, fatta salva la potestà regolamentare della Regione nell'ambito degli itinerari ciclopedonali escursionistici da essa individuati ai sensi della L. R. 2/2009, in modo da evitare l'instaurarsi di fenomeni di degrado del cotico erboso, di erosione e di dissesto superficiale e da evitare contrasti a seguito dell'uso promiscuo con le altre attività escursionistiche.

Per i bike-park di cui al punto b), la realizzazione dei tracciati dovrà sottostare alle prescrizioni dettate dalla L. R. 2/2009, sue s.m.i. e regolamenti attuativi: all'esterno delle aree di cui all'art. 31 comma 1 della L. R. 2/2009 si rimanda agli obblighi in capo al Comune prescritti al comma 2 dello stesso articolo ed ai regolamenti attuativi regionali.

Per quanto attiene alle attività di cui al punto c), queste potranno essere previste solamente in prossimità degli impianti di risalita e di arroccamento, previa verifica della presenza di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico a servizio di questi ultimi entro un raggio di 300 metri dalle attività o dagli impianti medesimi e per una superficie complessiva minima delle aree a parcheggio pari al 10 % della superficie interessata dalle attività.

Tutti gli interventi dovranno garantire e non alterare la natura e permeabilità dei suoli ed essere accompagnati da opportune e puntuali verifiche in ordine al mantenimento degli ambienti naturali e forestali, in ordine alle caratteristiche fitostatiche delle alberature interessate nonché in ordine al dissesto idrogeologico, al fine di sottoporre i progetti alle necessarie valutazioni degli organi e degli enti competenti come previsto dalla legislazione vigente.

3. Esse si estendono su tutto l'ambito del territorio comunale non regolamentato da altri specifici azzonamenti. Sulle aree interessate a piste di sci è fatto divieto di interporre ostacoli di qualsiasi natura o di compiere attività che rechino intralcio agli sport invernali.

4. Su queste aree non è previsto alcun tipo di costruzione ad eccezione di quelle attinenti all'esercizio delle attività agricole o silvopastorali; in particolare sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati secondo le norme regolamentate di cui all'art.87, ultimo comma, L.R. 56/77.

5. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori in queste zone è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni a norma dell'art. 69, L.R. 56/77 per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

6. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dalla legge.

7. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al 4° comma gli interventi previsti dalle lettere c, d, e dell'art.9 della Legge 28.01.1977, n.10

8. Le zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq

b. terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq

c. terreni a seminativo ed a prato permanente: 0,02 mc/mq

d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda: 0,01 mc/mq

e. terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: per abitazioni non superiori a mc.500 per ogni azienda: 0,001 mc/mq

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

10. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 4° comma del presente articolo.

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

12. Per le aziende che insistono su terreni posti anche in Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.

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

costituiscono variante al Piano Regolatore.

14. Le classi di colture in atto ed in progetto, documentate a norma del presente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni previste dalla legge, modifica di destinazione d'uso

15. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree, la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori, sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

16. In queste zone l'aumento volumetrico di 150 mc. per migliorie igienico- sanitarie, di cui all'art.5 - parte prima - n.4, è consentito anche in eccedenza al volume massimo ammissibile e nel rispetto delle distanze stradali e tra edifici dei D.M. 1444/68 e D.M. 1404/68.

17. In ogni caso l'edificazione sia delle residenze che delle attrezzature e infrastrutture di cui al 4° comma dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche previste per le zone A delle presenti norme. In queste zone è inoltre consentita, a supporto dei sistemi di attrezzature esistenti, la realizzazione di impianti di risalita e loro infrastrutture strettamente pertinenti, nonché la realizzazione di infrastrutture a servizio delle attività di cui al comma 2, nel rispetto dei seguenti limiti:

Ief Indice di edificabilità fondiaria: 0,10 mc/mq

Ds Distanza dai cigli stradali salvo maggiori previsioni contenute nella tavola della viabilità del Piano Regolatore Generale: 10 metri

Df Distanza tra fabbricati, minimo: 10 metri

H Altezza massima: 6,50 metri

Sono escluse dal conteggio del volume edificabile e dal limite di altezza le costruzioni relative agli impianti di risalita per le quali valgono le norme di legge vigenti in materia.

18. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

Norma corretta (proposta):

ART. 22 - ZONE AGRICOLE

1. Sono quelle parti del territorio che rivestono particolare importanza ai fini della salvaguardia e della valorizzazione del patrimonio paesistico, per la loro giacitura, per la presenza di boschi ed alberate o perchè adiacenti a vecchi nuclei di interesse storico-ambientale.

2. Sono prevalentemente destinate alla pastorizia ed a quelle attività agricole che non comportano una sensibile alterazione dell'habitat naturale e per tali motivi esse, oltre alle destinazioni di competenza specifica, possono essere utilizzate per le seguenti attività:

a) esercizio degli sport invernali, impianti di risalita, loro infrastrutture e pertinenze;

b) percorsi ciclabili fuori strada, bike-park, finalizzati all'esercizio dell'attività sportiva del mountain bike;

c) parchi avventura forestali, previa valutazione da parte degli organi competenti degli eventuali interventi forestali necessari al fine dell'inserimento delle strutture nell'ambiente naturale nonché delle strutture ludico-sportive quali vie ferrate, tirolesi, ponti tibetani, passerelle ecc., da realizzarsi per quanto tecnicamente possibile con materiali naturali;

d) piste estive per bob/slitte/sci in corrispondenza delle piste da sci invernali di cui al punto a).

Per quanto attiene alle utilizzazioni di cui ai precedenti punti b), c) e d) sono da escludersi in ogni caso in zone agricole caratterizzate da terreni interessati da colture orticole, floricole, frutticole, legnose specializzate, colture industriali del legno, da terreni seminativi o comunque a servizio di aziende agricole e silvo - pastorali. In tali casi l'amministrazione comunale richiederà al Consorzio Forestale Alta Valle Susa, in qualità di gestore dei comprensori di pascolo, apposito parere in merito alla compatibilità degli interventi proposti con l'esercizio del pascolo all'interno del comprensorio. Dovrà essere garantito, nella stagione invernale, l'eventuale utilizzo delle rispettive aree per l'esercizio delle attività di cui al punto a).

Per le attività ciclabili di cui al punto b), esse dovranno essere svolte nell'ambito di sentieri, mulattiere o idonei percorsi attrezzati e dovranno essere oggetto di regolamentazione da parte del Comune, fatta salva la potestà regolamentare della Regione nell'ambito degli itinerari ciclopedonali escursionistici da essa individuati ai sensi della L. R. 2/2009, in modo da evitare l'instaurarsi di fenomeni di degrado del cotico erboso, di erosione e di dissesto superficiale e da evitare contrasti a seguito dell'uso promiscuo con le altre attività escursionistiche.

Per i bike-park di cui al punto b), la realizzazione dei tracciati dovrà sottostare alle prescrizioni dettate dalla L. R. 2/2009, sue s.m.i. e regolamenti attuativi: all'esterno delle aree di cui all'art. 31 comma 1 della L. R. 2/2009 si rimanda agli obblighi in capo al Comune prescritti al comma 2 dello stesso articolo ed ai regolamenti attuativi regionali.

Per quanto attiene alle attività di cui al punto c), queste potranno essere previste solamente in prossimità degli impianti di risalita e di arroccamento, previa verifica della presenza di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico a servizio di questi ultimi entro un raggio di 300 metri dalle attività o dagli impianti medesimi e per una superficie complessiva minima delle aree a parcheggio pari al 10 % della superficie interessata dalle attività.

Tutti gli interventi dovranno garantire e non alterare la natura e permeabilità dei suoli ed essere accompagnati da opportune e puntuali verifiche in ordine al mantenimento degli ambienti naturali e forestali, in ordine alle caratteristiche

fitostatiche delle alberature interessate nonché in ordine al dissesto idrogeologico, al fine di sottoporre i progetti alle necessarie valutazioni degli organi e degli enti competenti come previsto dalla legislazione vigente.

3. Esse si estendono su tutto l'ambito del territorio comunale non regolamentato da altri specifici azzonamenti. Sulle aree interessate a piste di sci è fatto divieto di interporre ostacoli di qualsiasi natura o di compiere attività che rechino intralcio agli sport invernali.

4. Su queste aree non è previsto alcun tipo di costruzione ad eccezione di quelle attinenti all'esercizio delle attività agricole o silvopastorali; in particolare sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati secondo le norme regolamentate di cui all'art.87, ultimo comma, L.R. 56/77.

5. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori in queste zone è subordinato alla presentazione ~~al Sindaco~~ all'Amministrazione Comunale di un atto di impegno dell'avente diritto, redatto ai sensi dell'art. 25 comma 7 della L.R. 56/77, che preveda il mantenimento ~~per 20 anni~~ della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola con individuazione delle relative e le sanzioni a norma dell'art. 69, L.R. 56/77 per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese ~~del concessionario dell'intestatario~~, sui registri della proprietà immobiliare.

6. ~~E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dalla legge. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso delle residenze rurali nei casi previsti all'art. 25 della L.R. 56/77 previa domanda e pagamento dei relativi oneri, ovvero nei casi di morte, invalidità dell'imprenditore agricolo, cessazione per cause di forza maggiore dell'attività agricola, accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura istituita ai sensi della L. R. 63/78, fatto salvo quanto previsto al comma 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77. Alle medesime trasformazioni ed anche per quanto attiene il pagamento del contributo di costruzione sono ammessi e sottoposti gli interventi di recupero dei ruderi con le modalità previste all'art. 6 comma 6.3. Per i rustici sono fatte salve le possibilità previste dalla L.R. 9 del 2003, "Norme per il recupero funzionale dei rustici". Sono consentiti gli interventi previsti alla lettera c) dell'art. 2 della L.R. 35/84 nei limiti previsti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e con riferimento agli edifici esistenti.~~

7. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al 45° comma gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di cui all'articolo 17, comma 3, lettere b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, previsti dalle lettere c, d, e dell'art.9 della Legge 28.01.1977,n.10

8. Le residenze rurali in zone agricole, realizzabili da parte dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 25 della L.R. 56/77, non possono superare i 1.500 mc, e devono rispettare i seguenti indici volumetrici i limiti seguenti:

- a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq
- b. terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq
- c. terreni a seminativo ed a prato permanente: 0,02 mc/mq
- d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda: 0,01 mc/mq
- e. terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: per abitazioni non superiori a mc.500 per ogni azienda: 0,001 mc/mq

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

10. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 4° comma del presente articolo.

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

12. Per le aziende che insistono su terreni posti anche in Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i ~~4.000 mc~~ valori massimi previsti al comma 8.

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

14. Le classi di colture in atto ed in progetto, documentate a norma del presente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni previste dalla legge, modifica di destinazione d'uso

15. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree, la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori, sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

16. In queste zone è comunque consentito l'aumento volumetrico ~~di 150 mc. per migliore igienico-sanitarie~~, di cui

all'art.5 comma 4- parte prima - n.4, è consentito anche in eccedenza al volume massimo ammissibile e nel rispetto delle distanze stradali e tra edifici dei D.M. 1444/68 e D.M. 1404/68 purché nel rispetto dei parametri di cui al comma 17, del D.M. 1444/68 e del D.M. 1404/68.

17. In ogni caso l'edificazione sia delle residenze che delle attrezzature e infrastrutture di cui al 4° comma dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche previste per le zone A delle presenti norme ed i seguenti parametri:

Dc: distanza dal confine: 5 metri

Ds: Distanza dai cigli stradali salvo maggiori previsioni contenute nella tavola della viabilità del Piano Regolatore

Generale: 5 metri

Df Distanza tra pareti e pareti finestrate di fabbricati: 10 metri

H: Altezza massima: 6,50 metri

Sc/Sf: 0,30

Sono escluse dal limite di altezza le costruzioni relative alle infrastrutture accessorie cui al 4° comma per le quali valgono le norme di legge vigenti in materia.

In queste zone è inoltre consentita, a supporto dei sistemi di attrezzature esistenti, la realizzazione di impianti di risalita e loro infrastrutture strettamente pertinenti, nonché la realizzazione di infrastrutture a servizio delle attività di cui al comma 2, nel rispetto dei seguenti limiti:

Ief Indice di edificabilità fondiaria: 0,10 mc/mq

Dc: distanza dal confine: 5 metri

Ds Distanza dai cigli stradali salvo maggiori previsioni contenute nella tavola della viabilità del Piano Regolatore

Generale: 40 5 metri

Df Distanza tra fabbricati, minimo: 10 metri

H Altezza massima: 6,50 metri

Sono escluse dal conteggio del volume edificabile e dal limite di altezza le costruzioni relative agli impianti di risalita per le quali valgono le norme di legge vigenti in materia.

18. Oltre alla realizzazione di sistemi viabili e piste per lo svolgimento dell'attività agricola, nel caso di fondi interclusi e nell'impossibilità di utilizzo di altri accessi esistenti, è ammessa la realizzazione di strade per l'accesso ad autorimesse o stalli di sosta presenti presso o a servizio dei nuclei residenziali o a diversa destinazione: stante la priorità di tutela paesaggistica caratterizzante tali aree, questi interventi saranno oggetto di apposite valutazioni in sede di Commissione Locale per il Paesaggio, la quale potrà rigettare le rispettive istanze in caso di alterazione non compatibile con lo stato dei luoghi.

19. Anche in queste zone, per quanto attiene agli edifici aventi carattere storico ed i ruderi, si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 comma 6.3.

20. E' ammessa l'installazione di manufatti da parte di imprenditori agricoli professionali o da parte dei consorzi agricoli, a servizio dell'attività agricola di allevamento di animali domestici, destinati al riparo e ricovero delle maestranze durante la stagione del pascolo, occupanti una Sc non superiore a 15 mq. Tali strutture, per quanto attiene alla compatibilità con l'assetto idrogeologico, sono considerate strutture di servizio ed accessorie assimilate alla tipologia del bivacco.

21. Nelle aree in zona agricola attorno a limiti identificanti i perimetri delle zone di Tutela Storico Ambientale (A) , per una fascia di 200 m lineari da questi ultimi, è possibile prevedere la realizzazione di parcheggi a raso o di autorimesse completamente interrate a servizio dei fabbricati esistenti, con le seguenti precisazioni:

Per quanto attiene le autorimesse

- dovrà essere conseguito il completo interramento con riferimento al terreno naturale e ante opera, con la possibilità di emersione della sola parte posta in corrispondenza dell'ingresso all'autorimessa e per un'altezza media fuori terra, calcolata sul perimetro dei setti fuori terra, non superiore a 1 metro;
- la zona di accesso all'autorimessa, le rampe, i sistemi di contenimento terra dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di R.E. per quanto attiene ai muri di contenimento terra, preferendo l'utilizzo di tecniche in grado di mitigare gli impatti paesaggistici e di inserimento dell'opera nel contesto naturale (es. ingegneria naturalistica);
- prevedere, qualora tecnicamente possibile, la realizzazione degli accessi poco visibili dagli spazi e vie pubbliche o di uso pubblico e dal Nucleo Storico, prevedendo comunque la piantumazione di filari arborei al fine di mitigare l'impatto paesaggistico.
- Prevedere la realizzazione di accessi comuni, evitando la disposizione di accessi diversi per ogni box auto.

Per quanto attiene ai parcheggi a raso

- i movimenti terra dovranno essere limitati adeguando il piano di sosta al terreno naturale;
- è vietata l'asfaltatura del terreno o l'utilizzo di autobloccanti pieni, consentendo l'utilizzo di pavimentazioni bianche, prati armati e similari;
- dovrà prevedersi la piantumazione di filari arborei verso gli spazi e vie pubbliche o di uso pubblico onde mitigare l'impatto paesaggistico

4822. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

2.13. *Modifiche all'art. 23 delle NtA sulle attività alberghiere*

Le modifiche proposte all'art. 23 hanno lo scopo di meglio definire alcune prescrizioni normative ed eliminare o correggere alcune incongruenze presenti nel testo della norma.

I commi 3 e 4 dell'articolo 23 definiscono fra le aree alberghiere quelle in cui esistono attività alberghiere preesistenti al vigente PRGC: occorre quindi confermare, a scanso di equivoci, la data di riferimento conseguente ossia la data di adozione del vigente PRGC (D.C.C. 706 del 7/04/1983): lo stesso riferimento era infatti presente nella originale versione delle NtA di P.R.G.C.

I vincoli riguardanti le strutture esistenti alla data di adozione del vigente PRGC non possono tuttavia riguardare quegli edifici od attività per cui sia stata stipulata una convenzione con il Comune di Bardonecchia che, con riferimento alla precedente versione dell'art. 23, abbia stabilito una durata precisa del vincolo alberghiero e quindi riconosca la possibilità di mutamento di destinazione d'uso dell'immobile una volta superata tale durata: dovendo quindi prendere in considerazione tali atti negoziali, a tutela degli interessi legittimi degli interessati, risulta opportuno correggere la formulazione riportata al comma 3 riguardante i casi suddetti.

Vi è poi la necessità di correggere il comma 5, precisando in particolare che la presenza di attività residenziali in zone alberghiere, riconosciuta come attività in zona impropria, vale facendo salve le ipotesi di intervento riportate al comma 7 che prevedono la possibilità di parziali mutamenti di destinazione d'uso sotto determinate condizioni.

La modifica proposta al comma 6 tende ad intervenire su una precisazione che potrebbe comportare interpretazioni equivocate. Il comma 6 estende la possibilità di realizzazione di edifici alberghieri in tutte le zone di PRGC. La vigente disposizione riporta una precisazione riguardante le zone A riferita all'impossibilità di realizzazione in centro storico di nuovi edifici (stante il vincolo di mantenimento delle densità edilizie esistenti) e non alla impossibilità di apertura di nuove attività alberghiere con conversione di edifici non alberghieri in alberghieri. Si ritiene pertanto opportuno spostare, riformulandola, la precisazione riguardante le zone A al comma successivo, che regola per l'appunto gli interventi di ampliamento volumetrico.

Le modifiche proposte al comma 7, oltre a quando dianzi riportato, intendono eliminare alcune condizioni imposte alla trasformazione delle aziende alberghiere fra cui l'impossibilità ad aumentare la superficie destinata a pubblico esercizio nei casi di interventi volti a migliorare la qualità ricettiva con riduzione dei posti letto, sul presupposto che per apportare tali miglioramenti potrebbe risultare necessario intervenire anche sulle superfici destinate a bar o ristorante per i quali, in molti casi, il servizio è previsto ed autorizzato anche nei confronti dei terzi non clienti dell'albergo. Viene poi dato atto che la possibilità riportata nella norma vigente di trasformare parte della volumetria alberghiera in residenziale, debba configurarsi come possibilità di trasformazione verso destinazioni compatibili con quest'ultima per combinato disposto con il comma 2 dell'art. 13 "Disciplina Generale" che prevede la compatibilità per l'appunto fra le destinazioni residenziali e le destinazioni direzionali e commerciali: consegue quindi l'opportunità di specificare fin da subito che la trasformazione possa avvenire verso destinazioni compatibili con l'area interessata, o con le aree limitrofe nel caso l'area interessata sia a destinazione alberghiera.

Viene inoltre proposta l'eliminazione della particolare esclusione per quanto concerne la possibilità di intervenire ai sensi della prima parte del comma 7 e riguardante l'UUI n. 35E del Piano Particolareggiato delle zone B, equiparando tale unità a tutte le restanti zone di P.R.G.C.

Le precisazioni riportate al comma 8 intendono chiarire meglio quanto già previsto nei casi di utilizzo degli "premi di cubatura" ossia che tale istituto non può costituire un metodo indiretto per realizzare nuove volumetrie non alberghiere e che quindi lo sfruttamento in un determinato fondo dell'indice volumetrico incrementato, impedisce di mutare, contestualmente o successivamente, sia la destinazione d'uso delle nuove volumetrie realizzate sia di quelle già eventualmente esistenti a destinazione alberghiera.

Al comma 9 viene di fatto proposto di applicare il convenzionamento per tutti gli interventi previsti al comma 8.

Le modifiche al comma 13 derivano dal combinato disposto con il comma 6, che definisce una piena compatibilità delle attività alberghiere con le zone residenziali.

Le modifiche al comma 14 intendono dare atto che la rilocalizzazione prevista al comma 13 per le attività alberghiere inattive, ma preesistenti al PRGC, possa interessare edifici posti in aree a destinazione alberghiera.

Le modifiche ai commi 15 e 16, in parte prendono atto delle modifiche normative occorse all'art. 21 della L.R. 56/77 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 3/2013 che ha incluso le destinazioni turistico ricettive nei casi di standard urbanistici da individuare ai sensi del comma 1 numero 3 dello stesso articolo; in parte rimandano agli articoli normativi riguardanti le aree di sosta private, eliminano riferimenti normativi errati.

L'abrogazione del comma 17 intende prendere atto della contraddizione fra quanto ivi riportato e i vincoli sulla destinazione alberghiera esplicitati ai commi che precedono.

Norma vigente:

ART. 23 - ATTIVITA' ALBERGHIERE

23.1 Attività alberghiere: definizioni

1. Sono aziende alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante così come definite dalla L.R. 24.01.1995 n.14 "Nuova classificazione delle aziende alberghiere" (artt. 1 e 6).

2. Abrogato

3. Le aree su cui insistono le attività alberghiere esistenti, nonché quelle a destinazione residenziale per le quali si sia fruito o si intenderà fruire del "premio di cubatura" di cui al successivo art. 23.2, sono automaticamente classificate "aree per attività ricettive alberghiere" ai sensi L.R. 14/95 La stessa classificazione vale per le zone ZIST espressamente destinate dal PRGC allo "sviluppo turistico" (art.25, 1° comma delle NTA) e le zone su cui insistono le R.T.S. Sono invece esclusi gli immobili ricadenti in zona a destinazione residenziali dal vigente P.R.G.C. i cui interventi siano disciplinati da convenzioni stipulate ai sensi della precedente stesura del presente articolo e non ancora scadute. La situazione di tali immobili, per quanto attiene al premio di cubatura riconosciuto, verrà esaminata dal Consiglio Comunale al momento della scadenza delle convenzioni relative.

4. Quanto al comma precedente vale per tutte le attività ricettive preesistenti al vigente P.R.G.C. anche se inattive.

5. Nei casi di strutture alberghiere preesistenti al vigente P.R.G.C. ospitanti anche funzioni residenziali queste sono da considerarsi attività ammesse in zone improprie per le quali sono ammissibili interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie.

23.2 Attività alberghiere: nuovi insediamenti ed ampliamento di quelli esistenti

6. Indipendentemente dalle prescrizioni di zona o di unità di intervento, è ammessa la realizzazione di immobili con destinazione ricettivo-alberghiera in tutte le aree destinate alla residenza (comprese le zone A1, con l'esclusione delle zone di tipo A) anche attraverso interventi sugli edifici esistenti.

7. Gli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C. vigente possono essere ampliati.

Nei casi di intervento sugli edifici esistenti dovrà essere garantito il numero di posti letto esistenti prima dell'intervento o comunque prima dell'eventuale applicazione di quanto previsto all'art. 2 comma 4 bis della L.R. 34/1988, a meno che tali interventi siano finalizzati a migliorare la qualità della struttura alberghiera, nel rispetto della superficie totale a destinazione alberghiera preesistente, senza aumento della superficie eventualmente destinata a pubblico esercizio e comunque fino ad un massimo di riduzione pari al 20% dei posti letto iniziali. Con esclusione degli immobili oggetto dei daziani citati interventi e per quelli che hanno usufruito dell'istituto di cui al comma 8 del presente articolo, quando la cubatura preesistente sia in esubero rispetto agli standard di legge per le attività ricettive, la parte eccedente potrà essere destinata alla residenza con che l'edificio o porzione di esso ed ogni sua pertinenza sia autonoma rispetto alla struttura alberghiera.

Fa eccezione l'insediamento di cui alla scheda 35/E del P.P. delle zone B del capoluogo recepito dal vigente PRG oggetto di variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 adottata con

DCC n.57 del 26.10.1999 in quanto, per le motivazioni addotte alla variante, è da considerarsi ai sensi del 5° comma dell'art. 23.1.

8. Per i lotti di terreno (o, quando individuate dal vigente P.R.G.C., le U.I.) interessati dagli interventi di ampliamento cui sopra è ammesso, in deroga a quello massimo consentito per l'uso residenziale (o per attività ricettive), un incremento delle potenzialità edificatorie pari all'80% degli indici di edificabilità fondiaria loro attribuiti dal P.R.G.C., fino a raggiungere un indice massimo di 3,6 mc/mq.

Tale incremento delle potenzialità edificatorie è utilizzabile esclusivamente per la realizzazione di immobili destinati ad attività ricettive e quindi non può essere utilizzato, né contestualmente, né successivamente, per la realizzazione di volumi residenziali previsti dal precedente 7° comma, anche con riferimento alle volumetrie preesistenti.

9. Nelle aree esterne alla zona B del capoluogo assoggettata a P.P. gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata ex art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.; quando l'incremento dovesse consentire il superamento della densità di 3 mc/mq, dovrà predisporre un apposito PEC. Nelle aree interne alla zona B è facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare l'attuazione degli interventi a concessione convenzionata ex art. 49, nei casi più complessi sotto il profilo organizzativo ed infrastrutturale.

10. Non sono ammessi interventi che siano in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 5 e 6 del Titolo II delle Norme di Attuazione del PS 267.

23.3 Attività alberghiere: condizioni per l'utilizzo dell'incremento di cubatura

11. In sede di domanda di concessione il richiedente dovrà presentare un rilievo della cubatura fino ad allora realizzata nell'area di riferimento per dimostrare il rispetto delle soglie volumetriche massime fissate dal piano.

12. Quando si utilizzi l'incremento di cubatura sopra previsto il progetto dovrà garantire il corretto inserimento della nuova cubatura nel contesto interessato.

A tal fine, il progetto dovrà essere integrato da una relazione descrittiva dell'intervento in progetto - dimensioni (anche in rapporto agli edifici circostanti), tipologia edilizia, materiali, finiture, colore, ecc. - e della realtà immediatamente circostante che sarà illustrata anche da idonea documentazione fotografica.

23.4 Strutture alberghiere inattive

13. Le strutture alberghiere inattive ma preesistenti al vigente P.R.G.C. potranno essere rilocalizzate in altre aree di Piano a destinazione residenziale e nel rispetto dei parametri edificatori della zona interessata e, nel rispetto dei parametri stabiliti dal piano per la zona di rilocalizzazione, potrà essere utilizzato l'incremento di cubatura di cui al precedente art. 23.2 (quando non sia già stato utilizzato in precedenza). I procedimenti di rilocalizzazione di cui al presente articolo sono preliminarmente regolati da apposita convenzione che stabilisca i termini e le modalità per l'ottenimento dei titoli edilizi e delle rispettive agibilità.

14. Il sito originario potrà essere destinato ad attività consentite dal P.R.G.C. per l'area interessata. Nei casi di Unità di Intervento (U.I.) che comprendono esclusivamente l'edificio interessato da attività alberghiere, le destinazioni d'uso consentite sono quelle, prevalenti, assegnate dal P.R.G.C. alle zone a confine.

23.5 Attività alberghiere: aree a servizi

15. Dando atto che il soddisfacimento degli standard a servizi indotto dai previsti ampliamenti è comunque soddisfatto dalle previsioni del vigente P.R.G.C., il rilascio della concessione è subordinato alla dismissione, all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento, delle aree a parcheggio pubblico ed alla realizzazione della dotazione minima di parcheggi privati di cui all'art.41 sexies della Legge 1150/42 e della Legge 142/89.

16. Per gli interventi assoggettati a Concessione convenzionata o a SUE dovrà comunque dimostrarsi il rispetto della dotazione minima di aree a servizi di cui al Titolo III del vigente P.R.G.C.

23.6 Attività residenziali in ambiti destinati alle attività ricettive

17. Nelle Unità di Intervento individuate nelle zone B del capoluogo assoggettate a Piano Particolareggiato destinate ad attività ricettive, gli immobili o parti di essi destinati alla residenza, quando preesistenti al P.R.G.C., potranno essere ampliati nel rispetto degli indici fissati dal piano per la destinazione residenziale con che ciò non comporti una riduzione dei posti-letto presenti nella stessa U.I.

Il rispetto di tale prescrizione dovrà essere dimostrato in sede di domanda di concessione.

23.7 Incombenze dell'Amministrazione Comunale

18. L'Amministrazione Comunale dovrà tenere un apposito registro su cui riportare la cubatura premiale effettivamente utilizzata al fine di verificare il rispetto della soglia massima di popolazione teorica massima insediabile (popolazione residente + popolazione fluttuante o turistica) definita dal vigente P.R.G.C.

19. Si ricorda che, in tema di sviluppo turistico, dovranno essere rispettate e recepite le direttive e gli indirizzi, che saranno forniti dall'approfondimento del Piano Territoriale Regionale relativo alla Valle di Susa, le cui risultanze dovranno costituire specifico riferimento nella programmazione e gestione delle attività e delle trasformazioni nel territorio comunale ed essere recepite, non appena vigenti, con specifica variante al P.R.G.C.

23.8 Garanzia della sicurezza dei siti interessati da nuovi interventi ed ampliamenti per strutture alberghiere

20. Ogni nuovo intervento o ampliamento delle strutture esistenti potrà essere realizzato solo se risulterà garantita la sicurezza del sito interessato e delle aree contermini sotto il profilo geologico ed idrogeologico in rapporto all'entità delle trasformazioni previste.

21. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

23.9 Obbligo delle Aziende Alberghiere classificabili come RTA

22. Nel caso di realizzazione di R.T.A., ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, o comunque qualora il proprietario intendesse frazionare e/o cedere la proprietà di singole unità immobiliari, questi ha l'obbligo di stipulare idonea convenzione con il Comune, secondo il testo tipo approvato dal Consiglio Comunale, pena il mancato rilascio o la sospensione dell'agibilità dell'edificio.

Norma corretta (proposta):

ART. 23 - ATTIVITA' ALBERGHIERE

23.1 Attività alberghiere: definizioni

1. Sono aziende alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante così come definite dalla L.R. 24.01.1995 n.14 "Nuova classificazione delle aziende alberghiere" (artt. 1 e 6).

2. Abrogato

3. Le aree su cui insistono le attività alberghiere preesistenti al vigente P.R.G.C. anche se inattive, esistenti, nonché quelle a destinazione residenziale per le quali si sia fruito o si intenderà fruire del "premio di cubatura" di cui al successivo art. 23.2, anche se inattive, sono automaticamente classificate "aree per attività ricettive alberghiere" ai sensi L.R. 14/95 La stessa classificazione vale per le unità specificatamente individuate con tale destinazione nel Piano Particolareggiato delle Zone B del capoluogo, per quelle individuate come tali negli S.U.E. per le zone ZIST espressamente destinate dal PRGC allo "sviluppo turistico" (art.25, 1° comma delle NTA) e le zone su cui insistono le R.T.S. preesistenti al vigente P.R.G.C. anche se inattive. ~~Sono invece esclusi gli immobili ricadenti in zona a destinazione residenziale dal vigente P.R.G.C. i cui interventi siano disciplinati da convenzioni stipulate ai sensi della precedente stesura del presente articolo e non ancora scadute. La situazione di tali immobili, per quanto attiene al premio di cubatura riconosciuto, verrà esaminata dal Consiglio Comunale al momento della scadenza delle convenzioni relative. Sono invece esclusi gli immobili i cui interventi siano disciplinati da convenzioni esistenti che prevedano espressamente la possibilità di mutamento di destinazione d'uso e/o scadenze temporali al vincolo di destinazione ricettiva, qualora siano superati i termini medesimi.~~

4. ~~Quanto al comma precedente vale per tutte le attività ricettive preesistenti al vigente P.R.G.C. anche se inattive. Quanto al comma 3 precedente, le attività ricettive preesistenti al vigente P.R.G.C. sono quelle la cui data di ultimazione lavori precede il 7/04/1983, data di adozione del P.R.G.C.~~

5. Nei casi di strutture alberghiere preesistenti al vigente P.R.G.C. ospitanti anche funzioni residenziali queste ultime sono da considerarsi attività ammesse in zone improprie per le quali sono ammissibili interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

23.2 Attività alberghiere: nuovi insediamenti ed ampliamento di quelli esistenti

6. Indipendentemente dalle prescrizioni di zona o di unità di intervento, è ammessa la realizzazione di immobili con destinazione ricettivo-alberghiera in tutte le aree destinate alla residenza (~~comprese le zone A1, con l'esclusione delle zone di tipo A~~) anche attraverso interventi sugli edifici esistenti.

7. Gli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C. vigente possono essere ampliati, fatte salve le limitazioni riportate all'art. 14.

Nei casi di intervento sugli edifici esistenti dovrà essere garantito il numero di posti letto esistenti prima dell'intervento o comunque prima dell'eventuale applicazione di quanto previsto all'art. 2 comma 4 bis della L.R. 34/1988, a meno che tali interventi siano finalizzati a migliorare la qualità della struttura alberghiera, nel qual caso, nel rispetto della superficie totale a destinazione alberghiera preesistente, senza aumento della superficie eventualmente destinata a pubblico esercizio è ammessa una riduzione massima del 20% dei posti letto iniziali e comunque fino ad un massimo di riduzione pari al 20% dei posti letto iniziali. Con esclusione degli immobili oggetto dei dianzi citati interventi di riduzione dei posti letto iniziali e per quelli che hanno usufruito dell'istituto di cui al comma 8 del presente articolo, quando la cubatura preesistente sia in esubero rispetto agli standard di legge ~~per le attività ricettive per garantire i posti letto esistenti~~, la

parte eccedente potrà essere destinata alla residenza ad altre destinazioni compatibili con la zona urbanistica interessata o con le zone urbanistiche adiacenti, con che l'edificio o porzione di esso ed ogni sua pertinenza sia autonoma rispetto alla struttura alberghiera: l'autonomia funzionale deve consentire la gestione dell'attività alberghiera indipendentemente dalle altre attività presenti, con particolare riferimento agli accessi ed agli impianti.

~~Fa eccezione l'insediamento di cui alla scheda 35/E del P.P. delle zone B del capoluogo recepito dal vigente PRG oggetto di variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi del 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 adottata con DCC n.57 del 26.10.1999 in quanto, per le motivazioni addotte alla variante, è da considerarsi ai sensi del 5° comma dell'art. 23.1.~~

8. Per i lotti di terreno (o, quando individuate dal vigente P.R.G.C., le U.I.) interessati dagli interventi di ampliamento cui sopra è ammesso, in deroga a quello massimo consentito per l'uso residenziale (o per attività ricettive), un incremento delle potenzialità edificatorie pari all'80% degli indici di edificabilità fondiaria loro attribuiti dal P.R.G.C., fino a raggiungere un indice massimo di 3,6 mc/mq.

~~Tale incremento delle potenzialità edificatorie è utilizzabile esclusivamente per la realizzazione di immobili destinati ad attività ricettive e quindi non può essere utilizzato, ne contestualmente, né successivamente, per la realizzazione di volumi residenziali previsti dal precedente 7° comma, anche con riferimento alle volumetrie preesistenti. Tale incremento delle potenzialità edificatorie è utilizzabile esclusivamente per la realizzazione di immobili destinati alle attività di cui al comma 1 e quindi non può essere utilizzato, ne contestualmente, né successivamente, per la realizzazione di volumi non alberghieri, anche con riferimento alle volumetrie preesistenti: non è consentito conseguentemente il mutamento di destinazione, ne contestuale ne successivo, delle volumetrie esistenti destinate ad attività alberghiera qualora l'immobile od il relativo fondo sia oggetto di ampliamento / sfruttamento del suddetto incremento di potenzialità edificatoria.~~

9. ~~Gli interventi di cui al comma 8 Nelle aree esterne alla zona B del capoluogo assoggettata a P.P. gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata ex art. 49, 54° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.; quando l'incremento dovesse consentire il superamento della densità di 3 mc/mq, dovrà predisporre un apposito PEC. Nelle aree interne alla zona B è facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare l'attuazione degli interventi a concessione convenzionata ex art. 49, nei casi più complessi sotto il profilo organizzativo ed infrastrutturale.~~

10. Non sono ammessi interventi che siano in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 5 e 6 del Titolo II delle Norme di Attuazione del PS 267.

23.3 Attività alberghiere: condizioni per l'utilizzo dell'incremento di cubatura

11. In sede di domanda di concessione il richiedente dovrà presentare un rilievo della cubatura fino ad allora realizzata nell'area di riferimento per dimostrare il rispetto delle soglie volumetriche massime fissate dal piano.

12. Quando si utilizzi l'incremento di cubatura sopra previsto il progetto dovrà garantire il corretto inserimento della nuova cubatura nel contesto interessato.

A tal fine, il progetto dovrà essere integrato da una relazione descrittiva dell'intervento in progetto - dimensioni (anche in rapporto agli edifici circostanti), tipologia edilizia, materiali, finiture, colore, ecc. - e della realtà immediatamente circostante che sarà illustrata anche da idonea documentazione fotografica.

23.4 Strutture alberghiere inattive preesistenti al vigente P.R.G.C.

13. Le strutture alberghiere inattive ma preesistenti al vigente P.R.G.C., potranno essere rilocalizzate in altre aree di Piano compatibili con tali destinazioni a destinazione residenziale e nel rispetto dei parametri edificatori della zona interessata e, nel rispetto dei parametri stabiliti dal piano per la zona di rilocalizzazione, potrà essere utilizzato l'incremento di cubatura di cui al precedente art. 23.2 (quando non sia già stato utilizzato in precedenza). I procedimenti di rilocalizzazione di cui al presente articolo sono preliminarmente regolati da apposita convenzione che stabilisca i termini e le modalità per l'ottenimento dei titoli edilizi e delle rispettive agibilità.

14. Il sito originario potrà essere destinato ad attività consentite dal P.R.G.C per l'area interessata o, in caso di area a destinazione alberghiera, a residenza o per le altre attività consentite ai sensi dell'art. 13 comma 2. ~~Nei casi di Unità di Intervento (U.I.) che comprendono esclusivamente l'edificio interessato da attività alberghiera, le destinazioni d'uso consentite sono quelle, prevalenti, assegnate dal P.R.G.C. alle zone a confine.~~

23.5 Attività alberghiere: aree a servizi

15. ~~Pur dando Dando~~ atto che il soddisfacimento degli standard a servizi indotto dai previsti ampliamenti è comunque soddisfatto dalle previsioni del vigente P.R.G.C., il rilascio della concessione per i suddetti ampliamenti è comunque subordinato alla dismissione, all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento, delle aree a parcheggio pubblico previste all'art. 21 della L.R. 56/77 ed alla realizzazione della dotazione minima di parcheggi privati di cui all'art. 27 delle presenti norme e all'art.41 sexies della Legge 1150/42 e della Legge 142/89.

16. Per gli interventi assoggettati ~~a Concessione convenzionata o a~~ SUE dovrà comunque dimostrarsi il rispetto della dotazione minima di aree a servizi di cui al Titolo III del vigente P.R.G.C. prevista all'art. 21 della L.R. 56/77.

23.6 Attività residenziali in ambiti destinati alle attività ricettive

~~17. Nelle Unità di Intervento individuate nelle zone B del capoluogo assoggettate a Piano Particolareggiato destinate ad attività ricettive, gli immobili o parti di essi destinati alla residenza, quando preesistenti al P.R.G.C., potranno essere ampliati nel rispetto degli indici fissati dal piano per la destinazione residenziale con che ciò non comporti una riduzione dei posti letto presenti nella stessa U.I.
Il rispetto di tale prescrizione dovrà essere dimostrato in sede di domanda di concessione.~~

23.7 Incombenze dell'Amministrazione Comunale

18. L'Amministrazione Comunale dovrà tenere un apposito registro su cui riportare la cubatura premiale effettivamente utilizzata al fine di verificare il rispetto della soglia massima di popolazione teorica massima insediabile (popolazione residente + popolazione fluttuante o turistica) definita dal vigente P.R.G.C.

19. Si ricorda che, in tema di sviluppo turistico, dovranno essere rispettate e recepite le direttive e gli indirizzi, che saranno forniti dall'approfondimento del Piano Territoriale Regionale relativo alla Valle di Susa, le cui risultanze dovranno costituire specifico riferimento nella programmazione e gestione delle attività e delle trasformazioni nel territorio comunale ed essere recepite, non appena vigenti, con specifica variante al P.R.G.C.

23.8 Garanzia della sicurezza dei siti interessati da nuovi interventi ed ampliamenti per strutture alberghiere

20. Ogni nuovo intervento o ampliamento delle strutture esistenti potrà essere realizzato solo se risulterà garantita la sicurezza del sito interessato e delle aree contermini sotto il profilo geologico ed idrogeologico in rapporto all'entità delle trasformazioni previste.

21. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

23.9 Obbligo delle Aziende Alberghiere classificabili come RTA

22. Nel caso di realizzazione di R.T.A., ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, o comunque qualora il proprietario intendesse frazionare e/o cedere la proprietà di singole unità immobiliari, questi ha l'obbligo di stipulare idonea convenzione con il Comune, secondo il testo tipo approvato dal Consiglio Comunale, pena il mancato rilascio o la sospensione dell'agibilità dell'edificio.

2.14. Modifiche all'art. 24 delle NtA sulle aree attrezzate per lo sci - comprensori sciistici

Vengono proposte:

- alcune specificazioni riguardanti le destinazioni d'uso ammesse e ridefinizione del parametro Ds da 10 a 5 m;
- la riconfigurazione del limite volumetrico massimo previsto per ogni edificio, definendo lo stesso valore previsto nei casi delle residenze rurali in zona agricola a seguito delle modifiche occorse all'art. 25 della L.R. 56/77 a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 3/2013 (il limite definito dal PRGC per queste aree riprende infatti il limite previsto per le zone agricole);
- l'introduzione del riferimento normativo specifico per quanto attiene al reperimento degli standard a parcheggio con possibilità di individuazione delle corrispondenti aree in corrispondenza delle zone di partenza degli impianti di risalita o di monetizzazione;
- specificazione che l'incremento di cubatura previsto per le attività alberghiere in tali zone debba comunque sottostare ai limiti di densità fondiaria riportati al comma 3.

Norma vigente:

ART. 24 - AREE ATTREZZATE PER LO SCI - COMPRESORI SCIISTICI

1. Sono quelle parti del territorio comunale prossime alle stazioni tecniche dei comprensori sciistici; sono destinate in prevalenza all'esercizio di attività attinenti gli sport invernali, impianti di risalita, loro infrastrutture e relative pertinenze, oltre le normali attività agricole.

2. Sulle aree interessate a piste di sci è fatto divieto di interporre ostacoli di qualsiasi natura o di compiere attività che rechino intralcio con gli sport invernali.

3. Su queste aree è inoltre consentita la realizzazione di costruzioni di interesse pubblico connesse al turismo sociale e allo sport nonché edifici attinenti all'esercizio degli sport invernali, loro infrastrutture e pertinenze nel rispetto dei seguenti indici:

Iet Indice di edificabilità fondiaria: 1,00 mc/mq

Ds Distanza dai cigli stradali salvo maggiori previsioni contenute nel Piano Regolatore Generale: 10 metri

Df Distanza minima tra i fabbricati: 10 metri

H Altezza massima: 8 metri

Sono escluse dal conteggio del volume edificabile e dal limite di altezza le costruzioni relative agli impianti di risalita per le quali valgono le norme di legge vigenti in materia.

Nelle diverse aree perimetrate non potranno essere realizzate volumetrie complessive superiori a 1.000 mc.

4. La realizzazione di interventi edificatori in queste aree è inoltre soggetta al reperimento di ampi spazi di sosta e parcheggio d'uso pubblico in misura non inferiore agli standards di legge.

5. Per gli edifici e le strutture alberghiere esistenti in tali zone sono comunque ammessi ampliamenti del volume emergente nella misura massima del 50% da destinarsi alle attività regolate dal precedente art.23.

6. Le fasce di rispetto dei sistemi di piste sciistiche, degli impianti di risalita e delle attrezzature complementari non sono operanti nelle aree attrezzate per lo sci.

7. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

Norma corretta (proposta):

ART. 24 - AREE ATTREZZATE PER LO SCI - COMPRESORI SCIISTICI

1. Sono quelle parti del territorio comunale prossime alle stazioni tecniche dei comprensori sciistici; sono destinate in prevalenza all'esercizio di attività attinenti gli sport invernali, impianti di risalita, loro infrastrutture e relative pertinenze, oltre le normali attività agricole.

2. Sulle aree interessate a piste di sci è fatto divieto di interporre ostacoli di qualsiasi natura o di compiere attività che rechino intralcio con gli sport invernali.

3. Su queste aree è inoltre consentita la realizzazione di costruzioni commerciali o direzionali di interesse pubblico connesse al turismo sociale e allo sport nonché edifici attinenti all'esercizio degli sport invernali e , loro infrastrutture e pertinenze nel rispetto dei seguenti indici:

Iet Indice di edificabilità fondiaria: 1,00 mc/mq

Ds Distanza dai cigli stradali salvo maggiori previsioni contenute nel Piano Regolatore Generale: ~~40~~ 5 metri

Df Distanza minima tra i fabbricati: 10 metri

H Altezza massima: 8 metri

Sono escluse dal conteggio del volume edificabile e dal limite di altezza le costruzioni relative agli impianti di risalita per le quali valgono le norme di legge vigenti in materia.

~~Nelle diverse aree perimetrate non potranno essere realizzate volumetrie complessive superiori a 1.000 mc. Non potranno essere realizzati edifici con volumetria complessiva superiore a 1.500 mc.~~

~~4. La realizzazione di interventi edificatori in queste aree è inoltre soggetta al reperimento di ampi spazi di sosta e parcheggio d'uso pubblico in misura non inferiore agli standards di legge. La realizzazione di interventi edificatori in queste aree è inoltre soggetta al reperimento di spazi di sosta e parcheggio d'uso pubblico in misura non inferiore a quanto previsto all'art. 21 della L.R. 56/77, da individuare in corrispondenza delle aree di attestamento degli impianti di risalita o da monetizzare ai sensi della stessa legge.~~

5. Per gli edifici e le strutture alberghiere esistenti in tali zone sono comunque ammessi ampliamenti del volume emergente nella misura massima del 50% da destinarsi alle attività regolate dal precedente art.23 e comunque nel rispetto degli indici di cui al comma 3.

6. Le fasce di rispetto dei sistemi di piste sciistiche, degli impianti di risalita e delle attrezzature complementari non sono operanti nelle aree attrezzate per lo sci.

7. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

2.15. Modifiche all'art. 27 delle NtA sui parcheggi

La modifica proposta riguarda una delle condizioni per poter individuare i posti auto necessari, ai sensi del comma 2, al di fuori del lotto di pertinenza del fabbricato. Trattasi di specificare che, qualora si individuino posti auto in corrispondenza di altri immobili, debba essere verificato che per i suddetti immobili il medesimo requisito risulti soddisfatto per tutte le unità di riferimento presenti

nell'edificio. Qualora il numero di stalli di sosta dell'immobile "servente" superi quelli previsti al comma 2, potranno individuarsi, per i parcheggi in esubero, formule di asservimento nei confronti di altri immobili.

Viene poi proposto di specificare al comma 4, riguardante i requisiti degli impianti di risalita, che lo standard richiesto riguarda nuovi impianti qualora di attestamento, ossia nuovi impianti in grado effettivamente aumentare la capacità ricettiva e quindi con partenza dalle aree di fondo valle, modificando i parametri in funzione della capacità di trasporto oraria.

Norma vigente:

ART. 27 – PARCHEGGI

1. Non può essere rilasciata C.E. per edifici di nuova costruzione o ricostruzione, ampliamenti e cambi di destinazione d'uso (escludendo solo quelli senza carico urbanistico) che siano sprovvisti di spazi a parcheggi, compresi quelli per la manovra e l'accesso degli automezzi in misura inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, misurati al netto delle aree destinate a parcheggi pubblici e di suolo pubblico esistenti o previsti a copertura dei fabbisogni di cui all'art.21 della L.R. 56/77.

2. Ogni intervento edilizio, compresi quindi ampliamenti, sopralzi o modifiche, come pure cambi di destinazione ed interventi che comportino comunque un cambio delle unità residenziali, terziarie o pubbliche o della loro ricettività e relativamente alle unità in aumento, oltre a verificare gli spazi per parcheggi privati nei casi e secondo le modalità di cui al 1° comma, dovrà verificare la seguente dotazione di posti auto definiti e numerati in progetto in modo chiaro e funzionale:

- Abitazioni private: un posto auto per ogni unità residenziale.
- Alberghi o simili, ospedali o case di cura in genere: 1,1 posti auto per ogni camera anche a più letti.
- Locali per pubblici spettacoli: un posto auto ogni 10 persone per cui l'impianto risulta omologato.
- Insediamenti commerciali: oltre alla superficie per parcheggi privati ai sensi del comma 1, la superficie di aree per la sosta destinata al pubblico è regolata, ai sensi dell'art. 20bis, dalla D.C.R. n. 563 – 13414/99, dai criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di cui alla D.C.C. n. 58/2010 nonché dall'art. 21 comma 1 punto n. 3 L.R. 56/77e loro s.m. e i.

Negli interventi di nuova edificazione tali spazi devono essere reperiti nei lotti di pertinenza e comunque non devono essere inferiori alle superfici previste per legge; negli altri interventi edilizi è possibile reperire i posti auto in luoghi differenti se sussistono le seguenti condizioni:

- 1) sia effettivamente dimostrata l'impossibilità di reperire spazi sul lotto;
- 2) che tali spazi siano funzionalmente collegati e fruibili;
- 3) che tali spazi non siano già utilizzati a parcheggio ovvero non siano già stati autorizzati con tale destinazione nel lotto di pertinenza di edifici esistenti, anche se liberi da vincoli privatistici e pubblicistici, fatte salve le autorimesse autorizzate specificatamente per servire immobili non presenti sul lotto;
- 4) che tali spazi si trovino, con riferimento all'accesso carraio, ad una distanza inferiore a 300 m dai confini del lotto di pertinenza dell'edificio;
- 5) sia stipulato apposito atto pubblico con vincolo di destinazione a parcheggio da trascriversi nei pubblici registri.

Per gli interventi su strutture alberghiere esistenti e per gli interventi di conversione da attività residenziali ad attività ricettive l'indice può essere abbassato a 0,7 posti auto per ogni camera anche a più letti. Nelle strutture ricettive para-alberghiere si applicano gli indici previsti per le attività residenziali.

La norma di cui sopra non si applica agli edifici e/o impianti pubblici per i quali le aree a parcheggio sono verificate anche tenendo conto degli spazi pubblici o di uso pubblico.

3. In caso di contemporaneità di destinazioni (p.e. albergo con ristorante e/o discoteca) si applicano i valori corrispondenti allo standard massimo calcolati una sola volta.

4. I nuovi impianti di risalita che venissero eventualmente costruiti nei comprensori sciistici, dovranno prevedere un'area a parcheggio commisurata alla capacità dell'impianto e comunque non inferiore a 15 mq (un posto macchina) ogni tre posti disponibili sugli impianti stessi.

5. Abrogato.

5bis. Per le autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 9 commi 1-3 e s.m.i. della L. 122/89, ai fini dell'emissione del titolo abilitativo, si dovrà presentare apposito atto notarile di pertinenzialità in cui dovranno essere individuati i vincoli fra le unità abitative esistenti ed i posti auto a progetto. Quando poste al di fuori dell'edificio, in area pertinenziale ai sensi di legge, dovranno essere completamente interrate rispetto al terreno naturale. Potranno essere realizzati parcheggi su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse secondo le disposizioni dell'art. 9 comma 4 della stessa legge e secondo criteri di prossimità pertinenziale stabiliti nei procedimenti di concessione, ovvero nell'ambito di progetti volti alla riqualificazione di aree urbane con realizzazione di parcheggi interrati ad uso pubblico / privato nelle forme previste dalle leggi vigenti.

5tris. Le precedenti definizioni sono da ritenersi sostitutive di quelle riportate all'art. 9 delle NtA del Piano Particolareggiato delle zone B, ai sensi dell'art. 12 comma 3 delle presenti norme.

6. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 – 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 – 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

Norma corretta (proposta):

ART. 27 – PARCHEGGI

1. Non può essere rilasciata C.E. per edifici di nuova costruzione o ricostruzione, ampliamenti e cambi di destinazione d'uso (escludendo solo quelli senza carico urbanistico) che siano sprovvisti di spazi a parcheggi, compresi quelli per la manovra e l'accesso degli automezzi in misura inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, misurati al netto delle aree destinate a parcheggi pubblici e di suolo pubblico esistenti o previsti a copertura dei fabbisogni di cui all'art.21 della L.R. 56/77.

2. Ogni intervento edilizio, compresi quindi ampliamenti, sopralzi o modifiche, come pure cambi di destinazione ed interventi che comportino comunque un cambio delle unità residenziali, terziarie o pubbliche o della loro ricettività e relativamente alle unità in aumento, oltre a verificare gli spazi per parcheggi privati nei casi e secondo le modalità di cui al 1° comma, dovrà verificare la seguente dotazione di posti auto definiti e numerati in progetto in modo chiaro e funzionale:

- Abitazioni private: un posto auto per ogni unità residenziale.

- Alberghi o simili, ospedali o case di cura in genere: 1,1 posti auto per ogni camera anche a più letti.

- Locali per pubblici spettacoli: un posto auto ogni 10 persone per cui l'impianto risulta omologato.

- Insediamenti commerciali: oltre alla superficie per parcheggi privati ai sensi del comma 1, la superficie di aree per la sosta destinata al pubblico è regolata, ai sensi dell'art. 20bis, dalla D.C.R. n. 563 – 13414/99, dai criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di cui alla D.C.C. n. 58/2010 nonché dall'art. 21 comma 1 punto n. 3 L.R. 56/77e loro s.m. e i.

Negli interventi di nuova edificazione tali spazi devono essere reperiti nei lotti di pertinenza e comunque non devono essere inferiori alle superfici previste per legge; negli altri interventi edilizi è possibile reperire i posti auto in luoghi differenti se sussistono le seguenti condizioni:

1) sia effettivamente dimostrata l'impossibilità di reperire spazi sul lotto;

2) che tali spazi siano funzionalmente collegati e fruibili;

3) ~~che tali spazi non siano già utilizzati a parcheggio ovvero non siano già stati autorizzati con tale destinazione nel lotto di pertinenza di edifici esistenti, anche se liberi da vincoli privatistici e pubblicistici, fatte salve le autorimesse autorizzate specificatamente per servire immobili non presenti sul lotto; che tali spazi non siano già stati autorizzati o individuati nell'ambito del procedimento in esame, anche se liberi da vincoli privatistici e pubblicistici, ed a condizione che risultino eccedenti rispetto quanto servirebbe a dotazione, ai sensi del comma presente, degli immobili presenti nel lotto servente, indipendentemente dall'epoca di realizzazione degli immobili medesimi;~~

4) che tali spazi si trovino, con riferimento all'accesso carraio, ad una distanza inferiore a 300 m dai confini del lotto di pertinenza dell'edificio;

5) nel caso di realizzazione di nuovi parcheggi, sia stipulato apposito atto pubblico con vincolo di destinazione a parcheggio da trascriversi nei pubblici registri.

Per gli interventi su strutture alberghiere esistenti e per gli interventi di conversione da attività residenziali ad attività ricettive l'indice può essere abbassato a 0,7 posti auto per ogni camera/vano abitabile anche a più letti. Nelle strutture ricettive para-alberghiere si applicano gli indici previsti per le attività residenziali.

La norma di cui ~~al presente comma sopra~~ non si applica agli edifici e/o impianti pubblici per i quali le aree a parcheggio sono verificate anche tenendo conto degli spazi pubblici o di uso pubblico.

3. In caso di contemporaneità di destinazioni (p.e. albergo con ristorante e/o discoteca) si applicano i valori corrispondenti allo standard massimo calcolati una sola volta.

4. I nuovi impianti di risalita in arroccamento che venissero eventualmente costruiti nei comprensori sciistici, dovranno prevedere un'area a parcheggio commisurata alla capacità oraria dell'impianto e comunque non inferiore a 15 mq (netti per posto macchina) (~~un posto macchina~~) ogni ~~quattro tre~~ post/ora disponibili sugli impianti stessi. Tali parcheggi, che dovranno essere disponibili entro un raggio di 300 m dalla partenza dell'impianto, saranno assoggettati all'uso pubblico costituendo pertanto anche standard urbanistico.

5. Abrogato.

5bis. Per le autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 9 commi 1-3 e s.m.i. della L. 122/89, ai fini dell'emissione del titolo abilitativo, si dovrà presentare apposito atto notarile di pertinenzialità in cui dovranno essere individuati i vincoli fra le unità abitative esistenti ed i posti auto a progetto. Quando poste al di fuori dell'edificio, in area pertinenziale ai sensi di legge, dovranno essere completamente interrate rispetto al terreno naturale. Potranno essere realizzati parcheggi su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse secondo le disposizione dell'art. 9 comma 4 della stessa legge e secondo criteri di prossimità pertinenziale stabiliti nei procedimenti di concessione, ovvero nell'ambito di progetti volti alla riqualificazione di aree urbane con realizzazione di parcheggi interrati ad uso pubblico / privato nelle forme previste dalle leggi vigenti.

5tris. Le precedenti definizioni sono da ritenersi sostitutive di quelle riportate all'art. 9 delle NtA del Piano Particolareggiato delle zone B, ai sensi dell'art. 12 comma 3 delle presenti norme.

6. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

2.16. *Modifiche all'art. 28 delle NtA sui bassi fabbricati*

L'articolo sui bassi fabbricati verrebbe modificato al fine di apportare alcune specificazione in ordine al rispetto di alcuni parametri urbanistici, quali ad esempio la distanza dai cigli stradali (Ds), specificando che le deroghe sul rispetto delle distanze per quanto attiene alle strutture semi - interrate riguardano le distanze effettivamente derogabili, ossia la distanza dai confini e dai cigli stradali, rimanendo salve le distanze tra fabbricati previste dalle norme sovraordinate.

La deroga prevista per il parametro Ds (riferito alle parti emergenti del fabbricato) non esime dal verificare il manufatto nei confronti delle fasce di rispetto stradale. Le fasce o aree di rispetto (cfr. art. 39 delle NtA) limitano la realizzazione di fabbricati sia nelle parti fuori terra, sia in quelle interrate: ne consegue che ogni manufatto, anche se interrato, dovrà garantire, nella fascia di rispetto, i requisiti previsti all'art. 39.

Il comma 4 viene eliminato in quanto ridondante rispetto quanto previsto all'art. 39, in cui, per determinate strutture interrate, vengono definiti i requisiti per poterle realizzare all'interno delle fasce/aree di rispetto stradali.

Norma vigente:

ART. 28 - BASSI FABBRICATI

1. Sono considerati tali le costruzioni (aperte o chiuse) aventi altezza totale all'estradosso della copertura, non eccedente i 3 metri rispetto all'area circostante. L'altezza viene misurata come indicato dall'art.10 precedente.

La destinazione degli stessi esclude l'abitazione e pertanto, con esclusione delle tettoie, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere sottoscritto e registrato apposito atto notarile a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincoli l'uso accessorio. Ad eccezione delle tettoie, vengono computati come volume. Per le distanze da altri fabbricati, per tali strutture si applica quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal C.C. anche in deroga allo specifico parametro di zona. Le tettoie, intendendosi per tali i bassi fabbricati che presentano aperture per almeno il 50% del perimetro e quelli realizzati in aderenza a strutture esistenti, sono computate come superficie coperta ma non come volume, fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal C.C. in termini di distanze fra fabbricati .

Le tettoie addossate a strutture già esistenti potranno prevedere ulteriori chiusure fino al limite massimo complessivo del 50% del perimetro, unicamente nel caso in cui i lati di aderenza non superino tale limite. In ogni caso la struttura e le dimensioni delle tettoie dovranno rispettare quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione della singola zona in cui è previsto l'intervento, ciò al fine di garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle opere. I bassi fabbricati dovranno distare 1,5 metri dai confini ovvero potranno essere edificati sul confine alle condizioni di cui all'art. 10 comma 1.7.

1bis. In deroga agli indici di permeabilità e di superficie coperta di zona potranno erigersi tettoie per la collocazione dei cassonetti per la raccolta rifiuti, legname o per ospitare animali domestici , aventi dimensioni in pianta strettamente necessarie alle esigenze, per un massimo di 3 mq per ogni contenitore e comunque fino ad un massimo complessivo di 9 mq, fatte salve eventuali dimostrabili esigenze specifiche in caso di attività commerciali, produttive e turistico ricettive, ed altezza massima all'estradosso della copertura non eccedente i 2,80 m. Tali manufatti potranno essere dotati di elementi perimetrali atti a oscurare dalla vista i contenitori, posti comunque fino ad un'altezza massima da terra di 1,6 m. In zona A valgono le ulteriori limitazioni come previste all'art. 14.

2. I bassi fabbricati seminterrati che emergono mediamente non oltre 1 metro dal piano strada o terreno sistemato, al netto della copertura, e vengano destinati ad autorimesse o magazzini, non vengono considerati agli effetti delle distanze, dei volumi e della superficie coperta a condizione che il manto di copertura sia sistemato e mantenuto a verde o giochi o simile e sia facilmente accessibile e fruibile.

3. La norma relativa ai bassi fabbricati seminterrati, ne consente l'edificazione soltanto quando la somma del volume dell'edificio e della porzione emergente del seminterrato non superi il limite massimo di 3 mc/mq.

4. E' consentita la realizzazione di strutture completamente interrate anche nelle fasce di rispetto stradale purché siano destinate ad autorimesse per edifici esistenti e abbiano accesso unico ed esterno alla fascia stessa e ferme le prescrizioni tipologiche di zona per le parti in vista. Tali costruzioni dovranno essere dimensionate, sotto il profilo statico, in modo tale da sopportare l'eventuale traffico veicolare soprastante.

4bis. Le precedenti definizioni sono da ritenersi sostitutive di quelle riportate all'art. 9 delle NtA del Piano Particolareggiato delle zone B, ai sensi dell'art. 12 comma 3 delle presenti norme.

5. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

Norma corretta (proposta):

ART. 28 - BASSI FABBRICATI

1. Sono considerati tali le costruzioni (aperte o chiuse) aventi altezza totale all'estradosso della copertura, non eccedente i 3 metri rispetto all'area circostante. L'altezza viene misurata come indicato dall'art.10 precedente.

La destinazione degli stessi esclude l'abitazione e pertanto, con esclusione delle tettoie, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere sottoscritto e registrato apposito atto notarile a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincoli l'uso accessorio. Ad eccezione delle tettoie, vengono computati come volume. Per le distanze da altri fabbricati, per tali strutture si applica quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal C.C. anche in deroga allo specifico parametro di zona. Le tettoie, intendendosi per tali i bassi fabbricati che presentano aperture per almeno il 50% del perimetro e quelli realizzati in aderenza a strutture esistenti, sono computate come superficie coperta ma non come volume, fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal C.C. in termini di distanze fra fabbricati .

Le tettoie addossate a strutture già esistenti potranno prevedere ulteriori chiusure fino al limite massimo complessivo del 50% del perimetro, unicamente nel caso in cui i lati di aderenza non superino tale limite. In ogni caso la struttura e le dimensioni delle tettoie dovranno rispettare quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione della singola zona in cui è previsto l'intervento, ciò al fine di garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle opere. I bassi fabbricati dovranno distare 1,5 metri dai confini ovvero potranno essere edificati sul confine alle condizioni di cui all'art. 10 comma 1.7, garantendo la distanza Ds dalla strada previste per la zona normativa, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti ed all'art 10 comma 1.8. La stessa distanza dai confini di proprietà dovrà essere garantita per quanto attiene a manufatti accessori quali scale esterne o terrazzi aventi le caratteristiche di basso fabbricato in termini di altezza della copertura o del piano di calpestio, assimilabili pertanto ai bassi fabbricati limitatamente al rispetto delle distanze dai confini.

1bis. In deroga agli indici di permeabilità, al parametro Ds e di superficie coperta di zona potranno erigersi tettoie per la collocazione dei cassonetti per la raccolta rifiuti, legname o per ospitare animali domestici , aventi dimensioni in pianta strettamente necessarie alle esigenze, per un massimo di 3 mq per ogni contenitore e comunque fino ad un massimo complessivo di 9 mq, fatte salve eventuali dimostrabili esigenze specifiche in caso di attività commerciali, produttive e turistico ricettive, ed altezza massima all'estradosso della copertura non eccedente i 2,80 m. Tali manufatti potranno essere dotati di elementi perimetrali atti a oscurare dalla vista i contenitori, posti comunque fino ad un'altezza massima da terra di 1,6 m. In zona A valgono le ulteriori limitazioni come previste all'art. 14.

~~2. I bassi fabbricati seminterrati che emergono mediamente non oltre 1 metro dal piano strada o terreno sistemato, al netto della copertura, e vengano destinati ad autorimesse o magazzini, non vengono considerati agli effetti delle distanze, dei volumi e della superficie coperta a condizione che il manto di copertura sia sistemato e mantenuto a verde e giochi o simile e sia facilmente accessibile e fruibile. I bassi fabbricati seminterrati che emergono mediamente non oltre 1 metro dal terreno, al netto della copertura, e vengano destinati ad autorimesse o locali accessori, non vengono considerati agli effetti delle distanze da confini e strade, dei volumi e della superficie coperta, a condizione che il manto di copertura sia sistemato e mantenuto a verde o giochi o simile e sia facilmente accessibile e fruibile, fatto salvo quanto previsto dal C.C. e all'art.9 del D.M. 1444/68 in termini di distanze fra fabbricati ed all'art. 39 delle presenti norme per quanto attiene all'osservanza delle fasce di rispetto stradale.~~

3. La norma relativa ai bassi fabbricati seminterrati di cui al comma 2, ne consente l'edificazione soltanto quando la somma del volume dell'edificio e della porzione emergente del seminterrato non superi il limite massimo di 3 mc/mq.

~~4. E' consentita la realizzazione di strutture completamente interrato anche nelle fasce di rispetto stradale purché siano destinate ad autorimesse per edifici esistenti e abbiano accesso unico ed esterno alla fascia stessa e ferme le prescrizioni tipologiche di zona per le parti in vista. Tali costruzioni dovranno essere dimensionate, sotto il profilo statico, in modo tale da sopportare l'eventuale traffico veicolare soprastante.~~

4bis. Le precedenti definizioni sono da ritenersi sostitutive di quelle riportate all'art. 9 delle NtA del Piano Particolareggiato delle zone B, ai sensi dell'art. 12 comma 3 delle presenti norme.

5. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

2.17. Modifiche all'art. 30 delle NtA sulle zone destinate alla viabilità

Trattasi di intervenire con semplici specificazioni per quanto attiene alla destinazione delle strade che possono essere sia pubbliche sia di uso pubblico (sebbene il titolo III delle NtA in cui è riportato l'articolo riguardi specificatamente elementi edilizio - urbanistici aventi tali requisiti), prendere atto e formalizzare la possibilità di installazione nelle zone suddette di particolari

manufatti quali chioschi, dehors ecc. come già appositamente regolamentato a livello comunale, (vedasi il Regolamento di Polizia Urbana o Regolamento Dehors) ed infine chiarire che le verifiche in merito al parametro Ds e la conseguente definizione della fascia di rispetto stradale debbano essere effettuate con riferimento alle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti, indipendentemente dalla loro rappresentazione cartografica di PRGC o catastale.

Norma vigente:

ART. 30 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a. le strade ed in genere le aree di circolazione;
- b. gli spazi destinati a servizio di infrastrutture speciali;
- c. i nodi stradali;
- d. i parcheggi;
- e. strade private.

a. Le strade sono classificate, con riferimento al D.M. 1.4.1968, n.1404, come segue:

A) Autostrade con funzione internazionale, nazionale, regionale e relativi raccordi alla rete nazionale: sono accessibili solo dalle stazioni all'uso predisposte.

B) Strade di grande comunicazione e traffico, comprendenti itinerari internazionali; strade a scorrimento veloce: accessibili unicamente a mezzo di nodi con svincoli a più livelli.

C) Strade di media importanza (calibro superiore a 10,50 metri) a carattere nazionale, regionale o comunale, ma con funzioni prevalentemente intercomunali:

gli accessi sono consentiti attraverso strade di arroccamento sfocianti a distanze non minori di 300 mt. tra di loro rispetto a nodi esistenti o previsti.

D) Strade di interesse locale: provinciali o comunali non comprese nelle categorie precedenti.

E) Strade locali secondarie con funzione prevalentemente urbana, montana ed agricola.

F) Strade interne, con funzioni di distribuzione capillare del traffico interno.

b. Spazi destinati al servizio delle infrastrutture speciali (trafori, autostrade, ecc...).

Essi sono destinati ad ospitare i parcheggi, i caselli, la direzione della gestione ed i fabbricati a servizio della mobilità. Su tali spazi potranno essere edificate le costruzioni funzionali alla destinazione di cui al titolo nonché edifici o impianti pubblici o di pubblico interesse (quali alberghi, ristoranti, attività commerciali in genere). Le costruzioni esistenti entro tale zona non possono essere ampliate, modificate o sopralzate, se non per essere adeguate alle funzioni di zona.

c. Nodi stradali: sono i luoghi di confluenza di due o più strade. A seconda dell'intensità e del tipo di traffico da smistare potranno avere sistemazione:

- ATTREZZATA

- CANALIZZATA

- REGOLAMENTATA I nodi sono a sistemazione attrezzata quando l'intensità ed il tipo di traffico sono tali da consigliare gli svincoli a più livelli senza intersezione dei flussi di traffico.

I nodi sono a sistemazione canalizzata quando, con opportuni svincoli a livello, si favorisce la scorrevolezza del traffico disgregando le intersezioni dei flussi di traffico.

Quando il traffico è minore e di minore intensità può essere prevista la semplice regolamentazione anche degli incroci con l'apposizione di opportuna segnaletica.

La diversa sistemazione dei nodi stradali è evidenziata nella cartografia di piano.

d. Parcheggi.

Le aree a pubblico parcheggio sono evidenziate nella cartografia di piano.

In sede di nuova realizzazione o di revisione della rete stradale potranno essere previsti parcheggi nelle aree di rispetto stradale o nelle fasce di arretramento volontario.

In questi ultimi due casi le aree attrezzate a parcheggio potranno essere computate ai fini edificatori mediante l'applicazione dell'indice territoriale, nei limiti consentiti dalle presenti norme senza tener conto della loro variata destinazione specifica.

e. Strade private.

L'apertura e la sistemazione di una strada privata aperta al pubblico passaggio deve essere autorizzata dal Comune in base ad un progetto che tenga conto delle disposizioni di cui all'articolo precedente. E' inoltre accollato al proprietario l'onere della costruzione, sistemazione, pulizia, illuminazione e scolo delle acque e di quanto altro occorrente per mantenere la strada in stato decoroso e di percorribilità, mediante atto pubblico debitamente registrato.

2. Il Comune ha facoltà di richiamare i proprietari inadempienti alla esecuzione delle opere di manutenzione che eventualmente non venissero fatte con diligenza e tempestività ed, in caso di ulteriore inadempienza, provvedere in conformità della legge e delle disposizioni in merito vigenti.

Sono fatte salve le disposizioni relative ai Consorzi per le strade vicinali.

3. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

Norma corretta (proposta):

ART. 30 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a. le strade pubbliche o di uso pubblico ed in genere le aree di circolazione;
- b. gli spazi destinati a servizio di infrastrutture speciali;
- c. i nodi stradali;
- d. i parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- e. strade private.

a. Le strade sono classificate, con riferimento al D.M. 1.4.1968, n.1404, come segue:

A) Autostrade con funzione internazionale, nazionale, regionale e relativi raccordi alla rete nazionale: sono accessibili solo dalle stazioni all'uopo predisposte.

B) Strade di grande comunicazione e traffico, comprendenti itinerari internazionali; strade a scorrimento veloce: accessibili unicamente a mezzo di nodi con svincoli a più livelli.

C) Strade di media importanza (calibro superiore a 10,50 metri) a carattere nazionale, regionale o comunale, ma con funzioni prevalentemente intercomunali:

gli accessi sono consentiti attraverso strade di arroccamento sfocianti a distanze non minori di 300 mt. tra di loro rispetto a nodi esistenti o previsti.

D) Strade di interesse locale: provinciali o comunali non comprese nelle categorie precedenti.

E) Strade locali secondarie con funzione prevalentemente urbana, montana ed agricola.

F) Strade interne, con funzioni di distribuzione capillare del traffico interno.

b. Spazi destinati al servizio delle infrastrutture speciali (trafori, autostrade, ecc...).

Essi sono destinati ad ospitare i parcheggi, i caselli, la direzione della gestione ed i fabbricati a servizio della mobilità. Su tali spazi potranno essere edificate le costruzioni funzionali alla destinazione di cui al titolo nonché edifici o impianti pubblici o di pubblico interesse (quali alberghi, ristoranti, attività commerciali in genere). Le costruzioni esistenti entro tale zona non possono essere ampliate, modificate o sopralzate, se non per essere adeguate alle funzioni di zona.

c. Nodi stradali: sono i luoghi di confluenza di due o più strade. A seconda dell'intensità e del tipo di traffico da smistare potranno avere sistemazione:

- ATTREZZATA

- CANALIZZATA

- REGOLAMENTATA I nodi sono a sistemazione attrezzata quando l'intensità ed il tipo di traffico sono tali da consigliare gli svincoli a più livelli senza intersezione dei flussi di traffico.

I nodi sono a sistemazione canalizzata quando, con opportuni svincoli a livello, si favorisce la scorrevolezza del traffico disgregando le intersezioni dei flussi di traffico.

Quando il traffico è minore e di minore intensità può essere prevista la semplice regolamentazione anche degli incroci con l'apposizione di opportuna segnaletica.

La diversa sistemazione dei nodi stradali è evidenziata nella cartografia di piano.

d. Parcheggi.

Le aree a pubblico parcheggio sono evidenziate nella cartografia di piano.

In sede di nuova realizzazione o di revisione della rete stradale potranno essere previsti parcheggi nelle aree di rispetto stradale o nelle fasce di arretramento volontario.

In questi ultimi due casi le aree attrezzate a parcheggio potranno essere computate ai fini edificatori mediante l'applicazione dell'indice territoriale, nei limiti consentiti dalle presenti norme senza tener conto della loro variata destinazione specifica.

e. Strade private.

L'apertura e la sistemazione di una strada privata aperta al ~~pubblico~~ passaggio pubblico o collettivo deve essere autorizzata dal Comune in base ad un progetto che tenga conto delle disposizioni di cui all'articolo precedente. E' inoltre accollato al proprietario l'onere della costruzione, sistemazione, pulizia, illuminazione e scolo delle acque e di quanto altro occorrente per mantenere la strada in stato decoroso e di percorribilità, mediante atto pubblico debitamente registrato.

2. Il Comune ha facoltà di richiamare i proprietari inadempienti alla esecuzione delle opere di manutenzione che eventualmente non venissero fatte con diligenza e tempestività ed, in caso di ulteriore inadempienza, provvedere in conformità della legge e delle disposizioni in merito vigenti.

Sono fatte salve le disposizioni relative ai Consorzi per le strade vicinali.

2bis. Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi, oltre alle infrastrutture strettamente connesse alla viabilità secondo il Codice della Strada e regolamenti attuativi:

- installazione di chioschi per la vendita di giornali ed in generale allestimenti per servizi ed esercizi connessi ai servizi pubblici ed alla ricettività turistica secondo le disposizioni inserite negli appositi regolamenti comunali;

- l'installazione di dehors annessi agli esercizi pubblici di somministrazione secondo le disposizioni inserite negli appositi regolamenti comunali;

- l'installazione di manufatti a servizio della viabilità anche atti ad ospitare gli addetti al controllo del traffico e della sosta;

- realizzazione di alberate, aree verdi, aree ludico-espositive, isole ecologiche, opere di arredo urbano in genere.

2ter. Le verifiche rispetto al parametro Ds (distanza dal ciglio stradale) e la conseguente definizione di fascia di rispetto ai sensi dell'art. 39 comma 4, sono effettuate con riferimento alle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti, indipendentemente dalla loro rappresentazione catastale o di P.R.G.C.

3. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

2.18. *Modifiche all'art. 32 delle NtA sulle zone per attrezzature urbane e comprensoriali*

L'art. 32 delle NtA d P.R.G.C. riguarda in realtà 3 fattispecie di aree, quelle per l'istruzione, quelle di interesse comune, e le zone per attrezzature urbane e comprensoriali.

Queste ultime individuano le aree caratterizzate da impianti quali depuratori, centrali di produzione energie elettrica ecc. ed in particolare per l'area dello Jafferau includono dei vecchi edifici ora dismessi ed abbandonati, un tempo destinati alle residenze estive e coloniche, riservate ai nuclei famigliari dei dipendenti operanti nelle rispettive aziende di pubblico servizio.

L'area in questione è stata oggetto di un apposito Strumento Urbanistico Esecutivo approvato ai sensi dell'art. 13 bis delle NtA, ossia il Piano particolareggiato Jafferau 1, approvato con la D.C.C. n. 50 del 17.11.2004, che ha previsto la possibilità di recupero dei suddetti edifici. Risulterebbe opportuno, stante anche la fatiscenza che li caratterizzano ed al fine di incentivarne la riconversione e recupero, attualmente non ancora avvenuta da parte delle proprietà interessate, prevedere la possibilità di riconversione verso destinazione non legate solamente alla ricettività convenzionata (tipo case albergo) come attualmente prevista nello S.U.E. citato, bensì integrando le possibilità di intervento e prevedendo altre destinazioni non residenziali, quali quelle alberghiere, agrituristiche, direzionali e commerciali, rivolte ad integrare comunque l'offerta turistica.

Si prende inoltre atto che l'annotazione prevista al comma 3 sulla possibilità di prevedere la realizzazione di "Dopolavori", "Case Albergo", "Attrezzature per la ricettività periodica" con variante al PRGC costituisce un inutile passaggio normativo stante per l'appunto la necessità di intervenire con una variante allo S.U. per poterla attuare.

Norma vigente:

ART. 32 - AREE PER L'ISTRUZIONE, ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E ATTREZZATURE PUBBLICHE URBANE E COMPENSORIALI

1. Tali zone sono destinate ad opere ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse (edifici per l'istruzione, centri civili e sociali, sanitari, amministrativi, ecc., chiese, conventi, caserme, impianti di depurazione e incenerimento, produzione e trasformazione di energia elettrica, edifici per impianti telefonici, ecc., attrezzature per l'educazione, la cultura, lo sport, l'assistenza sociale e sanitaria, con riferimento alla gioventù, ecc.).
L'attuazione del Piano è prevista a Concessione Edilizia.

2. Gli edifici pubblici sottostaranno unicamente alle norme delle leggi speciali che ne regolano la costruzione.

3. Gli edifici di pubblico interesse, devono rispettare i seguenti indici.

Ief Indice di edificabilità fondiaria: 3 mc/mq

H Altezza massima: 14 metri

Dc Distanza minima dal ciglio stradale: 5 metri

Df Distanza minima tra fabbricati: 10 metri

Rs Rapporto tra altezza/larghezza stradale: 1/1

Rc Rapporto tra altezza/distanza dal confine: 1/2

Sl Superficie libera minima: 2/3 Sf.

Eventuali edifici di tipo complementare quali "Dopolavori", "Case Albergo", "Attrezzature per la ricettività periodica" con esclusione di unità immobiliari di proprietà privata, potranno essere ammessi solo mediante l'adozione di una apposita variante allo S.U. che fissi parametri, dimensioni e modalità attuative ecc., e sempreché esista la garanzia che le aree pubbliche o di uso pubblico siano opportunamente sostituite.

Tali interventi sono attuabili solo attraverso P.P.A. e convenzione che garantisca l'uso a rotazione degli immobili.

3bis. Nell'area individuata per la realizzazione della nuova centrale ENEL e della cabina elettrica di cui al progetto definitivo approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 26-9190 del 14 luglio 2008, valgono gli indici urbanistici edilizi come riportati nel documento PIDRO00540 "Relazione tecnica illustrativa - Integrazioni al documento PIDRO 00512 Rev. 00"

3tris. A seguito dell'approvazione con D.C.C. n. n. 8 del 5.03.2009 del "Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni

immobiliari anno 2009” ai sensi dell’art.58 del D.L. 25/06/2008 n.112, i lotti individuati al Catasto Terreni di Bardonecchia al foglio 25 part. 399 hanno il seguente indice di edificabilità fondiaria - Ief: 3,3 mc/mq.

4. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli 35 - 35.1 – 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 – 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

Norma corretta (proposta):

ART. 32 - AREE PER L'ISTRUZIONE, ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E ATTREZZATURE PUBBLICHE URBANE E COMPRESORIALI

1. Tali zone sono destinate ad opere ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse (edifici per l'istruzione, centri civili e sociali, sanitari, amministrativi, ecc., chiese, conventi, caserme, impianti di depurazione e incenerimento, produzione e trasformazione di energia elettrica, edifici per impianti telefonici, ecc., attrezzature per l'educazione, la cultura, lo sport, l'assistenza sociale e sanitaria, con riferimento alla gioventù, ecc.).
L'attuazione del Piano è prevista a Concessione Edilizia.

2. Gli edifici pubblici sottostaranno unicamente alle norme delle leggi speciali che ne regolano la costruzione.

3. Gli edifici di pubblico interesse, devono rispettare i seguenti indici.

Ief Indice di edificabilità fondiaria: 3 mc/mq

H Altezza massima: 14 metri

Dc Distanza minima dal ciglio stradale: 5 metri

Df Distanza minima tra fabbricati: 10 metri

Rs Rapporto tra altezza/larghezza stradale: 1/1

Rc Rapporto tra altezza/distanza dal confine: 1/2

Sf Superficie libera minima: 2/3 Sf.

~~Eventuali edifici di tipo complementare quali "Dopolavori", "Case Albergo", "Attrezzature per la ricettività periodica" con esclusione di unità immobiliari di proprietà privata, potranno essere ammessi solo mediante l'adozione di una apposita variante allo S.U. che fissi parametri, dimensioni e modalità attuative ecc., e sempreché esista la garanzia che le aree pubbliche o di uso pubblico siano opportunamente sostituite.~~

~~Tali interventi sono attuabili solo attraverso P.P.A. e convenzione che garantisca l'uso a rotazione degli immobili.~~

Gli edifici esistenti a destinazione direzionale, ricettiva turistico – sociale, presenti nelle aree per attrezzature urbane e comprensoriali interne all'area di progettazione esecutiva Jafferou 1, potranno essere convertiti e destinati, oltre a quanto previsto nel P.P. approvato con la D.C. C. n. 50/2004, ad attività alberghiere ex art. 23 delle presenti norme, ovvero ad attività agrituristiche, direzionali e commerciali rivolte al turismo ed allo sport, nel rispetto dell'art. 20bis per quanto attiene le destinazioni commerciali.

3bis. Nell'area individuata per la realizzazione della nuova centrale ENEL e della cabina elettrica di cui al progetto definitivo approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 26-9190 del 14 luglio 2008, valgono gli indici urbanistici edilizi come riportati nel documento PIDRO00540 "Relazione tecnica illustrativa - Integrazioni al documento PIDRO 00512 Rev. 00"

3tris. A seguito dell'approvazione con D.C.C. n. n. 8 del 5.03.2009 del "Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari anno 2009" ai sensi dell’art.58 del D.L. 25/06/2008 n.112, i lotti individuati al Catasto Terreni di Bardonecchia al foglio 25 part. 399 hanno il seguente indice di edificabilità fondiaria - Ief: 3,3 mc/mq.

4. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli 35 - 35.1 – 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 – 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

2.19. Modifiche all'art. 39 delle NtA sulle aree di rispetto stradale

Si propone di intervenire sui commi 4 e 5 dell'articolo.

Per quanto attiene al comma 4, trattasi di chiarire quanto già riportato nella norma per quanto concerne la coincidenza di valore fra il parametro Ds e la fascia di rispetto stradale, riformulandone pertanto le relative prescrizioni.

Per quanto attiene al comma 5, si ritiene opportuno prevedere di estendere la possibilità di realizzazione di manufatti interrati in fascia di rispetto non solo utilizzati ad autorimesse bensì anche ad altri usi ,comunque accessori e quindi non abitativi, prevedendo inoltre in questi casi che la soletta superiore di tali manufatti risulti posizionata ad un livello inferiore rispetto quello della strada per una profondità di almeno 0,4 m, per permettere la sistemazione delle livellette stradali in caso occupazione per uso pubblico delle fasce medesime.

Si riportano i commi 4 e 5 dell'art. 39.

Norma vigente:

4. La larghezza delle fasce di rispetto è indicata nella Tavola di Piano e comunque, al di fuori dei limiti di insediamento, non potranno essere inferiori a quelle prescritte dal Decreto Ministeriale 01.04.1968, n.1404. Qualora non altrimenti definito dalla cartografie di piano, deve essere rispettata per le costruzioni una distanza dal ciglio stradale come definita in funzione della zona normativa. Per le recinzioni vale quanto previsto all'art. 29.

5. In tali fasce è ammessa la costruzione di manufatti interamente interrati, destinati ad autorimesse al servizio di fabbricati esistenti, aventi il solaio di copertura mantenuto a verde e posto a livello non superiore a quello della strada rispettata, sempreché sia garantito sotto il profilo strutturale l'eventuale soprastante utilizzo da parte di autoveicoli in conseguenza dell'ampliamento delle carreggiate stradali. E' ammessa la realizzazione di manufatti costituenti opere di urbanizzazione realizzati dal Comune o dagli enti preposti, previo parere favorevole dell'ente proprietario e/o competente della strada.

Norma corretta (proposta):

4. La larghezza delle fasce di rispetto è indicata nella Tavola di Piano e comunque, al di fuori dei limiti di insediamento, non potranno essere inferiori a quelle prescritte dal Decreto Ministeriale 01.04.1968, n.1404. Qualora non altrimenti definito dalla cartografie di piano, deve essere rispettata per le costruzioni una fascia di rispetto stradale pari al parametro Ds (distanza dal ciglio stradale) come definita in funzione della zona normativa, con riferimento alle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti, anche se non cartografate. Per le fasce relative alle recinzioni vale quanto previsto all'art. 29.

5. In tali fasce è ammessa la costruzione di manufatti interamente interrati, destinati ad autorimesse e locali accessori non abitativi, al servizio di fabbricati esistenti, aventi il solaio di copertura mantenuto a verde e posto a livello non superiore a quello della strada rispettata ribassato di 0,4 metri, sempreché sia garantito sotto il profilo strutturale l'eventuale soprastante utilizzo da parte di autoveicoli in conseguenza dell'ampliamento delle carreggiate stradali. E' ammessa la realizzazione di manufatti costituenti opere di urbanizzazione realizzati dal Comune o dagli enti preposti, previo parere favorevole dell'ente proprietario e/o competente della strada.

3. Verifica dei requisiti di variante parziale al PRGC (art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

L'art. 17 della L.R. nr. 56/77 e s.m.i. disciplina le varianti e le revisioni dei P.R.G.C. e nella fattispecie trattasi di verificare la tipologia delle proposte di variante su esposte, definendo conseguentemente la tipologia generale della proposta progettuale, qualora presentata in forma unitaria.

Si richiamano il comma 5 dell'art. 17.

"5. Sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;*
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;*
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;*
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;*
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento*

nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
g) *non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;*
h) *non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti."*

Tenuto conto di tali definizioni, in merito alle modifiche normative oggetto della presente, si riportano la seguente analisi.

"a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;"

Le modifiche normative proposte, trattandosi di integrazioni e correzioni puntuali nella descrizione degli interventi ammessi in alcune zone normative, non modificano l'impianto strutturale del PRGC, che vede inalterati azzonamenti e localizzazioni, capacità insediative e standard urbanistici localizzati.

"b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;"

Le modifiche normative proposte non intervengono sulle infrastrutture a rilevanza sovra comunale e non generano le statuizioni citate alla lettera b del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77.

"c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;"

Non vi sono modificazione nelle superfici a standard previste dal P.R.G.C. Le integrazioni introdotte all'art. 23 in merito agli standard urbanistici per attività turistico – ricettive costituiscono semplice richiamo ai valori minimi previsti dal novellato art. 21 della L.R. 56/77.

"e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;"

Le modifiche normative proposte non intervengono sugli indici ingeneranti sulla capacità insediativa, non modificando pertanto quest'ultima.

"f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;"

Le modifiche normative proposte non intervengono sugli indici di edificabilità.

"g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;"

Non sono proposte modifiche né alla caratterizzazione dello stato del dissesto né alle norme che regolano e limitano l'edificazione in funzione delle relative classi di pericolosità geomorfologica.

“h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.”

Non vengono modificati gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e le modifiche normative introdotte all'art. 14 delle NtA costituiscono mero adeguamento alle modifiche introdotte dalla L.R. 3/2013 allo stesso art. 24.

4. Compatibilità con i piani sovracomunali

La variante descritta, che non incide sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal PRG vigente a tutela di emergenze storiche, artistiche, paesaggistiche, ambientali e idrogeologiche, è di rilevanza esclusivamente comunale e, come dalle analisi riportate nella parte 2^a del presente documento dedicata al procedimento di VAS, è compatibile con i piani sovracomunali fra cui:

- Piano Paesaggistico Regionale (adottato con DGR n. 53-11975 del 04 agosto 2009)
- Piano Territoriale Regionale (approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011)
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (approvato con DCR n. 121-29759 del 21 luglio 2011).

5. Compatibilità con il piano di classificazione acustica

Le modifiche previste dalla presente variante sono compatibili con il piano di classificazione acustica approvato con D.C.C. n.15/2004 ai sensi della Legge n.447 del 26 Ottobre 1995 "e della Legge Regionale n.52 del 20 Ottobre 2000.

ALLEGATO 1
N.T.A. IN VARIANTE

Articoli normativi delle NtA di PRGC come modificati dalla proposta di variante
(per le correzioni alla versione vigente vedasi le annotazioni in relazione)

ART. 5 - CONCESSIONE EDILIZIA

1. L'attuazione del Piano Regolatore Generale a semplice "Concessione Edilizia" avviene nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio e di quelle particolari di zona.

2. La Concessione Edilizia comporta in ogni caso la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria e indotta, nonché al costo di costruzione valutato secondo le tabelle parametriche comunali.

3. A scomputo parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria come definite dall'art.51 L.R. 56/77 con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

4. Anche in presenza di obbligo di Piano Esecutivo e sempreché siano rispettate le indicazioni dei tipi di intervento ammessi, il Piano Regolatore Generale può essere attuato mediante semplice Autorizzazione o Concessione Edilizia, sulle aree edificabili, fermo il rispetto delle prescrizioni tipologiche ed ambientali di zona ed il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione e fatta salva l'applicazione dell'art.9 della Legge 21.01.1977, n.10 per la concessione gratuita, nei seguenti casi:

1) opere di restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti compresi nei centri storici;

2) modifiche interne di edifici esistenti;

3) ristrutturazioni purché non vengano compromesse le finalità degli strumenti attuativi previsti e fatta salva la normativa specifica delle zone A;

4) piccoli ampliamenti intesi al soddisfacimento delle normali esigenze di ristrutturazione degli edifici a fini statici funzionali e/o igienici con esclusione degli immobili esistenti delle zone A. L'ampliamento dovrà essere contenuto entro il 20% del volume totale dell'edificio e comunque non potrà superare i 150 mc; sono comunque consentiti 25 mq di superficie abitabile.

I nuovi volumi non devono formare nuove unità immobiliari. Tali incrementi possono essere usufruiti "una tantum" anche oltre i limiti di cubatura massima di zona; devono essere comunque rispettate le distanze tra edifici e le strade e l'altezza massima degli edifici;

5) singole opere ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse in qualsiasi area edificabile del territorio;

6) bassi fabbricati, per il ricovero di automezzi, realizzati secondo quanto disposto dal successivo art.28, con esclusione della zona A, a meno che le strutture non risultino completamente interrato;

7) attrezzature per il ricovero dei cavalli per maneggi o galoppatoi di uso pubblico, comprensive di struttura di guardia e di controllo, di superficie abitabile non superiore a mq. 90.

La concessione edilizia per questi interventi per cui non è richiesto il titolo di proprietà è rilasciata a titolo temporaneo e subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune in cui l'interessato si impegna a rispettare, oltre alle prescrizioni di legge e regolamenti in materia di igiene e salute pubblica, anche le condizioni di vita sociali e turistiche del contesto urbano preesistente.

5. Per l'edificazione su lotti contigui a corsi d'acqua dovrà essere presentata, unitamente al progetto, una perizia idrogeologico-geotecnica che, esaminando lo stato di fatto, preveda anche gli interventi eventualmente necessari per garantire la sicurezza della costruzione. Ove tale perizia contempra la realizzazione di argini, la loro approvazione ai sensi dell'ultimo comma dell'art.36 ne rende possibile il riferimento ai sensi dell'art.10 (l.e.f.).

6. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici, il Comune può imporre, nel rispetto dell'ambiente e dell'integrità degli edifici di interesse storico-artistico o ambientale, la rettifica in più o meno degli allineamenti stradali fino ad un massimo di metri 5. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere richiesto il controllo da parte del Comune dei punti fissi di livello e di allineamento ai quali dovrà essere adeguata la costruzione.

7. L'utilizzazione degli indici di edificabilità per una determinata superficie di terreno esclude ogni richiesta successiva di altre Concessioni Edilizie per tale superficie (salvo il caso di ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. A tale fine prima del rilascio di ogni Concessione Edilizia dovrà essere redatto apposito atto di pertinenza nell'area da trascriversi a favore del Comune nelle forme di legge, al quale dovrà essere allegata apposita planimetria illustrativa.

8. Tutte le variazioni di destinazione d'uso sia di interi edifici che di parte di essi debbono essere preventivamente autorizzati dal Comune ai sensi del successivo art.7.

9. Dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di Concessione Edilizia dovranno risultare anche tutte le alberature esistenti.

ART. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

6.1 PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

6.1.1 Ove si manifestino istanze di trasformazione e di espansione di aggregati urbani, o allo scopo di stimolarne lo sviluppo, l'Amministrazione Comunale promuove e coordina tali azioni attraverso strumenti urbanistici attuativi di iniziativa comunale (Piani Particolareggiati).

6.1.2 I Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 e segg. della Legge 17.08.1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni e all'art.27 della Legge 22.10.1971, n.865 sono formati in conformità agli artt.38, 39 e 40 della L.R. 05.12.1977, n.56 e successive modificazioni.

6.2 PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.)

6.2.1 Per i contenuti e le procedure di formazione e di approvazione dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18.04.1962, n.167 e successive modificazioni ed integrazioni, si applicano le norme di cui agli artt.39 e 40 della L.R. 56/77 relativi alla formazione ed approvazione dei Piani Particolareggiati.

6.3 PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.d.R.)

6.3.1 Nell'ambito del territorio comunale, a norma del 1° comma dell'art.41bis della L.R. 56/77 e successive modificazioni, potranno essere individuate le zone di recupero ed individuati gli immobili, le aree ed i complessi edilizi per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione di Piani di Recupero e fatto salvo quanto previsto all'art. 14. Si richiamano a tal proposito le disposizioni di cui alle D.C.C. n. 20/2007, n. 43/2009 e loro s.m.i.; nel rispetto delle medesime disposizioni sono consentiti modesti interventi di modifica della sagoma geometrica senza necessità di preventiva formazione di Piani di Recupero, come precisato al punto 6.3.6.

6.3.2 Il Piano di Recupero disciplina gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica (piano di iniziativa pubblica qualora interessi porzioni di territorio avente valore storico artistico e/o ambientale), necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree compresi nelle zone di recupero.

6.3.3 Il Piano di Recupero è approvato e attuato con le procedure stabilite dall'art. 41bis della L.R. 56/77.

6.3.4 Il Piano di Recupero contiene quanto previsto all'art. 41bis comma 4 della L.R. 56/77.

6.3.5 In particolare nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal Piano Regolatore Generale, le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture. Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

6.3.6 Gli interventi di recupero dei ruderi e quelli comportanti modifica della sagoma geometrica nelle aree individuati ai sensi del punto 6.3.1. comportano la predisposizione di apposito P.d.R., fatti salvi modesti interventi di modifica per cui non è necessaria la preventiva approvazione di P.d.R., quali:

- la rimozione di evidenti superfetazioni del fabbricato (es. bassi fabbricati, servizi igienici esterni ecc.) e considerati tali dalle competenti Commissioni comunali;

- lievi modifiche alle linee di colmo, di imposta e di gronda dovute a motivazioni di carattere tecnico, fatte salve le limitazioni riguardanti l'altezza e volumetria dei fabbricati nonché i limiti imposti dalle disposizioni legislative e regolamentari sovra ordinate e dal codice civile;

- lievi modifiche necessarie a fini strettamente igienico funzionali finalizzate in particolare a migliorare l'accessibilità e visitabilità degli edifici ai sensi della L. 13/1989, all'adeguamento alla normativa antisismica, al contenimento dei consumi energetici e produzione di energia da fonti rinnovabili, con traslazione e dislocazione dei tamponamenti esterni nei limiti quantitativamente corrispondenti allo spessore delle murature esistenti (qualora comunque previste dalle presenti norme in funzione della tipologia di edificio), fatte salve le disposizioni legislative e regolamentari in ordine al rispetto delle distanze da confini, strade ed edifici frontisti;

- inserimento per motivi statici di pilastri portanti verticali su porzioni a sbalzo quali balconi, terrazzi, coperture in genere;

- inserimento degli elementi edilizi quali abbaini, tettoie, pensiline, terrazzi, scale, nel rispetto dei limiti ed esclusioni previste in funzione della zona normativa.

Il diano riportato elenco sostituisce quello riportato nella D.C.C. n. 43/2009 e s.m.i. e può essere modificato con i procedimenti previsti all'art. 41 bis comma 2 della L.R. 56/77

6.4 PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)

6.4.1 I Piani Esecutivi Convenzionati seguono le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli artt.43 e segg. L.R. 56/77 e.s.m.

6.4.2 Il progetto esecutivo convenzionato è costituito dai seguenti elaborati:

A. Relazione Illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano, corredata dai seguenti allegati:

- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle aree dismesse per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree;
- tempi previsti per l'attuazione del piano;
- le norme specifiche di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato comprendenti, tra l'altro, le prescrizioni sui materiali ed opere di finitura, sulle essenze arboree previste per le aree verdi, ecc.;
- tabella dei dati progettuali indicante:
- La superficie totale catastale e rilevata.
- Le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e relative percentuali.
- Il volume edificabile, il rapporto di copertura, gli indici di edificabilità territoriale e fondiaria, tutti riferiti all'intera area di piano e ad ogni singolo lotto, come risultanti dal progetto, confrontati con quelli prescritti dal Piano Regolatore Generale.

B. Planimetria delle previsioni del Piano Regolatore Generale relative al territorio oggetto del Piano Esecutivo, esteso anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del Piano Regolatore stesso C. Stralcio della planimetria aereofotogrammetrica della zona (da acquistarsi presso il Comune) e rilievo planimetrico ed altimetrico, quotato, del terreno in rapporto non minore di 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento ed il censimento delle alberature esistenti, vistato dal Corpo Forestale dello Stato.

C. Stralcio della planimetria aereofotogrammetrica della zona (da acquistarsi presso il Comune) e rilievo planimetrico ed altimetrico, quotato, del terreno in rapporto non minore di 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento ed il censimento delle alberature esistenti, vistato dal Corpo Forestale dello Stato.

D. Planimetria catastale autentica contenente l'individuazione dei confini delle proprietà interessate e relativi certificati catastali. Elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal Piano Esecutivo, con indicazione di quelle soggette a dismissione gratuita.

E. Una o più planimetrie, in rapporto non minore di 1:500, contenenti:

- 1) La delimitazione delle aree secondo le diverse caratteristiche e destinazioni di zona.
- 2) La rete stradale principale e secondaria (anche percorsi pedonali e parcheggi) con l'indicazione delle caratteristiche progettuali (calibro, pendenze, raggi delle curve, pavimenti, ecc.) e degli allacciamenti alla rete esistente.
- 3) La suddivisione in lotti, con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili; eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie.
- 4) L'indicazione degli allacciamenti e della rete di acquedotto, fognatura, illuminazione stradale e rete elettrica.
- 5) L'indicazione progettuale delle aree verdi e piantumate.
- 6) Progetto di massima contenente le quantità e le caratteristiche costruttive delle singole opere di urbanizzazione primaria.
- 7) Progetti di massima delle opere di urbanizzazione secondaria di intera competenza del Piano Esecutivo ed indicazione delle percentuali di intervento.
- 8) I termini, non superiori ai 10 anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti paragrafi.
- 9) La planimetria di Piano Esecutivo ridotta alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

F. Nulla osta preventivo della Regione Piemonte Servizio Piani Paesistici e Tutela Ambientale espresso ai sensi della Legge 29.06.1939, n.1497.

G. Perizia idrogeologica estesa anche ai suoli circostanti comprendente:

- 1) L'analisi dello stato di fatto.
- 2) La qualificazione dell'intervento in rapporto all'ambiente in generale e alla difesa del suolo in particolare, ottenuta attraverso una accurata indagine geomorfologica, geotecnica e sismica redatta in conformità al D.M. 14/01/2008 "norme tecniche per le costruzioni" e in coerenza con l' art.35.16 delle presenti Nda.

6.4.3 Il progetto di Piano Esecutivo è presentato al Sindaco unitamente allo schema di convenzione, da stipulare con il Comune, redatto in conformità ai disposti dell'art.45 L.R. 56/77.

6.4.4 Qualora la strumentazione urbanistica, generale od attuativa, preveda la realizzazione di un Piano Esecutivo Convenzionato interessante più proprietà fondiarie, i proprietari singoli o riuniti in Consorzio, possono presentare al Sindaco i relativi progetti con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato dal Programma di Attuazione ai sensi della lettera c) dell'art.34 della L.R. 56/77.

Nelle porzioni di territorio sottoposte a P.E.C. ed inserite nel programma di attuazione, i proprietari di immobili, singoli o riuniti in Consorzio, sono tenuti a presentare al Comune il progetto di Piano Esecutivo entro 60 gg. dalla approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione. Decorso inutilmente tale termine e disatteso l'ulteriore invito del Comune, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del Piano: valgono in questo caso le disposizioni fissate all'art.44 della L.R. 56/77.

6.4.5 Successivamente all'entrata in vigore dei Piani Esecutivi Convenzionati, gli aventi titolo potranno richiedere la concessione edilizia o le concessioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi previsti in tali piani. La sola approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato, non seguita dal relativo rilascio delle concessioni di edificare, non autorizza ad intraprendere alcun tipo di lavoro edilizio.

6.4.6 Il rilascio delle Concessioni Edilizie nell'ambito dei singoli lotti è comunque subordinato all'impegno della

contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi ed alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione secondaria e indotta, nonché al costo di costruzione secondo le tabelle parametriche comunali

6.4.7 Con riferimento al punto 1), 1° comma, dell'art.45 della citata L.R., si ricorda che la convenzione dovrà inoltre tassativamente prevedere la cessione gratuita, entro i termini in essa contenuti ed accettati dal Comune di Bardonecchia, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

6.5 COMPARTI EDIFICATORI - Comparti di intervento e ristrutturazione urbanistica ed edilizia (C.E.)

6.5.1 In sede di approvazione di Piani Particolareggiati o attraverso i programmi pluriennali di attuazione il Comune può disporre la formazione di COMPARTI EDIFICATORI al fine di consentire la realizzazione unitaria di edifici appartenenti a diversi proprietari di immobili (edifici o terreni) ricadenti nel comparto medesimo.

6.5.2 I comparti edificatori sono formati ai sensi degli artt.23 L.S. 1150/42 e art.46 L.R. 56/77 tra il Comune ed i proprietari, delle aree comprese nel comparto, da soli o riuniti in Consorzio. A costituire il Consorzio basta il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore imponibile dell'intero comparto.

6.6 PIANI TECNICI ESECUTIVI di opere pubbliche (P.T.E.)

6.6.1 La progettazione di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche può avvenire a mezzo di Piani Tecnici Esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'art.47 L.R. 56/77.

6.7 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

6.7.1 Il Programma Pluriennale di Attuazione individua le aree su cui si intende procedere all'attuazione del Piano Regolatore Generale. Ha una durata non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

6.7.2 Ai sensi dell'art.37 della L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. 11.8.1982 n.17 il P.P.A. è approvato dal Consiglio Comunale, sentiti gli Enti Pubblici, le aziende e i privati interessati. Redatto secondo il modello operativo approvato dalla Giunta Regionale, è inviato in copia agli Uffici Regionali e Comprensoriali competenti, unitamente alla delibera di approvazione, non appena quest'ultima sia divenuta esecutiva.

ART. 7 - CAMBIO DI DESTINAZIONE

1. Il cambio di destinazione di unità immobiliari esistenti - ove ammesso dal Piano e prescindendo dagli eventuali interventi edilizi necessari per la sua attuazione - richiede la presentazione al Comune, nelle forme e secondo i procedimenti previsti dalla vigente legislazione in materia, di opportuni elaborati grafici da cui risulti chiaramente l'idoneità della unità immobiliare a ricevere il cambiamento di destinazione proposto, nonché la presentazione della documentazione catastale ed edilizio-amministrativa.

Ai fini del presente articolo, per unità immobiliare si fa riferimento alle norme che regolano il N.C.E.U.

2. abrogato

3. Ai fini dell'onerosità di dette concessioni viene richiesto il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni comunali in materia.

4. abrogato

6. Sono comunque vietati cambiamenti di destinazione d'uso che comportino l'introduzione di attività moleste e/o pericolose o in contrasto con le destinazioni d'uso di zona.

7. abrogato

ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI

- a. Manutenzione ordinaria
- b. Manutenzione straordinaria
- c. Restauro e risanamento conservativo
- d/s. Ristrutturazione edilizia senza incremento di carico urbanistico
- d/c. Ristrutturazione edilizia con incremento di carico urbanistico
- f. Completamento territoriale

1. Per l'operatività della strutturazione urbanistica generale ed attuativa, i tipi di intervento edilizio definiti per tutte le destinazioni d'uso sono i seguenti, richiamando in ogni caso le definizioni riportate nel D.P.R. 380/2001; le specificazioni riportate per gli interventi edilizi sono da considerarsi applicabili anche alle definizioni di cui all'art. 5 delle NtA del Piano Particolareggiato delle zone B, ai sensi dell'art. 12 comma 3 delle presenti norme:

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

b. **MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modificazioni delle destinazioni d'uso.

c. **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d/s. **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO:**

gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione previsti all'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001. Con riferimento alla definizione di totale demolizione non è considerata tale quella che preveda il mantenimento di almeno il 50% della superficie delle murature perimetrali: in tali casi la parte demolita potrà essere ricostruita mantenendo i fili di fabbricazione preesistenti, oppure modificandoli ma nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi vigenti in termini di distanze ed altezze. Nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi in termini di distanze ed altezze e nel caso di demolizione e ricostruzione, l'area di sedime dell'edificio potrà essere traslata fino a che ciò non costituisca, per confronto con l'edificio preesistente, variazione essenziale ai sensi dell'art. 6, comma 1 lettera d) della L.R. 19/99.

d/c. **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED AMPLIAMENTO,** come d/s CON INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO.

f. **COMPLETAMENTO TERRITORIALE:** gli interventi volti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate ed urbanizzate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

2. Ai fini del presente articolo l'eventuale incremento di carico urbanistico è determinato ai sensi del 2° comma dell'art.7.

3. Con riferimento agli interventi rientranti nell'attività edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 380/2001 si specifica che:

- dovranno essere preventivamente comunicati all'Amministrazione Comunale;
- dovranno essere preventivamente sottoposti alle autorizzazioni / atti di assenso comunque denominati e previsti da specifica normativa di settore fra cui, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Edilizio e qualora conducano ad una modifica dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, l'autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. 42/04;
- i termini per gli allestimenti ed opere temporanee di cui all'art. 6 comma 2 lettera b) del D.P.R. 380/2001 sono da intendersi non prorogabili né ulteriormente fruibili nell'arco temporale annuale; i suddetti allestimenti potranno essere realizzati nelle differenti zone urbanistiche nel rispetto dei regolamenti di settore che stabiliscono e ne limitano l'installazione e l'esercizio.
- fra gli elementi di arredo di cui alla lettera e) dello stesso comma sono da intendersi comprese insegne, bacheche, elementi di arredo quali gazebo e pergolati aperti sui lati, tende da sole esterne, e similari. Non necessitano di alcuna comunicazione o autorizzazione, non rientrando nel concetto di attività edilizia, la posa per uso privato e non a fini di lucro di elementi di arredo quali tavoli, sedie, fioriere, ombrelloni, e similari.

4. L'installazione temporanea o precaria di dehors e chioschi a servizio di determinate attività (es attività di somministrazione, bar, ristoranti, informazione turistica, gestione eventi e manifestazioni, viabilità ecc.) è autorizzata, secondo gli specifici regolamenti comunali, nelle differenti zone di P.R.G.C. compatibili con l'esercizio delle suddette attività e previa apposita concessione sulle aree pubbliche o di uso pubblico.

ART. 9 - INTERVENTI URBANISTICI

- e/a. Sostituzione edilizia
- e/c. Ristrutturazione urbanistica
- g. Nuovo impianto

1. Per l'operatività della strumentazione urbanistica generale ed attuativa, i tipi di intervento urbanistico definiti per tutte le destinazioni d'uso sono esclusivamente i seguenti:

e/a. **SOSTITUZIONE EDILIZIA:** interventi volti a sostituire fabbricati o porzioni di essi che non modificano il disegno dei lotti, degli isolati, delle strade.

I nuovi fabbricati devono rispettare i parametri edilizi previsti per la zona normativa. Tali interventi sono soggetti a concessione singola o convenzionata eccetto i casi di esclusione previsti dalle norme di piano.

e/c. **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:** gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, delle strade.

g. **NUOVO IMPIANTO:** gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate, da urbanizzare e disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni tipologiche specifiche.

2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi. Nell'ambito delle zone sottoposte a piano particolareggiato l'obbligo dei piani esecutivi è dettato dalle prescrizioni in esso contenute

3. Sono inoltre esclusi dall'obbligo di strumento esecutivo gli interventi di cui sopra da realizzarsi su aree di proprietà comunale o comunque volti alla realizzazione di edifici di interesse pubblico.

ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'edificazione e l'urbanizzazione del territorio sono disciplinate dalle presenti norme che si avvalgono degli indici urbanistici a seguito specificati e le cui definizioni sono da ritenersi sostitutive di quelle riportate all'art. 8 delle NtA del Piano Particolareggiato delle zone B, ai sensi dell'art. 12 comma 3 delle presenti norme:

1.1 St: Superficie territoriale

Si intende l'area sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale;

essa è comprensiva delle zone di rispetto stradale o ferroviario poste in fregio all'unità di intervento, delle zone riservate alla viabilità interna, delle unità di intervento dei parcheggi e dell'urbanizzazione primaria e secondaria di competenza (eventuale).

1.2 Sf: Superficie fondiaria

Si utilizza su di essa l'indice di edificabilità fondiaria e si ottiene depurando la superficie territoriale dalle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai parcheggi ed ai rispetti stradali e ferroviari.

1.3 Sc: Superficie coperta

Si ottiene con la proiezione verticale sul piano orizzontale delle costruzioni emergenti.

Si escludono dal computo: i balconi, i terrazzi, le gronde, in genere gli sporti aventi carattere ornamentale e di protezione dagli agenti atmosferici, per la sporgenza massima di m. 1,50, i bassi fabbricati seminterrati come definiti nel successivo art.28.

1.4 H: Altezza della costruzione

L'altezza della costruzione è, per definizione, l'altezza media della scatola geometrica emergente dal suolo correttamente sistemato: tale valore si utilizza nella determinazione delle distanze dai confini e delle confrontanze.

Essa è data dalla media delle altezze medie delle 4 fronti del fabbricato; l'altezza media di ogni fronte si ottiene dal rapporto tra l'area di ciascun prospetto e la sua base, misurata in proiezione orizzontale.

L'area di prospetto, oltre alle due linee, generalmente verticali, coincidenti con gli spigoli estremi del fronte (corrispondenti ai fili di fabbricazione estremi del prospetto), è delimitata:

a. da una linea inferiore (linea di terra) coincidente con il piano di campagna o terreno sistemato, da misurarsi ad una distanza dalla parete verticale non superiore a 2 metri.

b. da una linea superiore:

- determinata dalla intersezione del piano di prospetto con l'intradosso delle falde di copertura (intendendo come intradosso la superficie di riferimento per la verifica dell'altezza media interna dei vani sottotetto), se normali al piano stesso, ovvero coincidente con la linea media della proiezione sul piano di prospetto dell'intradosso della falda di copertura, se inclinata rispetto allo stesso piano di prospetto, escludendo in tale calcolo la parte di copertura corrispondente all'oggetto oltre il filo di fabbricazione.

1.5 V: Volume della costruzione

Si ottiene con il calcolo rigorosamente geometrico dei volumi dei diversi solidi in cui può essere scomposto il fabbricato per la parte emergente considerata ai fini del calcolo delle altezze delle fronti.

Ai fini del calcolo non vengono considerati:

- le cantine, se parzialmente fuori terra, i servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, autoclave, ascensore, ecc.);

- le porzioni di sottotetto con altezza libera inferiore a 1,50 metri;

- i balconi aperti anche se incassati ed in genere gli oggetti aventi carattere strutturale ed ornamentale;

- i bassi fabbricati seminterrati nei limiti specificati più avanti.

Alla formazione dell'altezza media interna minima dei locali, concorre esclusivamente la superficie abitabile minima come definita dal D.M.S. 5.7.1975; mentre minore altezza è consentita nelle parti eccedenti tale superficie minima.

La presente definizione risulta valida sia in sede di progettazione di nuovi edifici come di rilievo dei fabbricati esistenti.

Sono fatte salve le eventuali esclusioni previste dall'Allegato Energetico Ambientale al R.E. in particolare per quanto attiene alla chiusura di vani scala esterni e piani pilotis ultimati alla data di adozione dell'Allegato medesimo (16.03.2010).

Qualora nel vano scala fossero presenti aperture di areazione o illuminazione locali o prese di aria per impianti di condizionamento o riscaldamento è necessaria la verifica delle prescrizioni vigenti in materia.

1.6 Sl: Superficie libera

E' ottenuta per differenza tra la superficie fondiaria del lotto e la superficie coperta, esclusi i bassi fabbricati seminterrati, nei limiti più oltre specificati.

1.7 Dc: Distanza minima dal confine di proprietà

Si misura escludendo i balconi aperti, le gronde ed in genere gli oggetti aventi carattere ornamentale e di protezione dagli agenti atmosferici, purché non eccedenti i m. 1,50 di sporgenza, comprendendo invece gli elementi portanti verticali, i bow-window, le verande, le scale e ascensori. Fatto salvo il rispetto delle distanze da fabbricati esistenti, è possibile derogare alla verifica della distanza dal confine in caso di trascrizione, nei pubblici registri immobiliari, di accordi fra i confinanti ed a favore dell'A.C., con atti costituiti nelle forme previste per la costituzione di servitù, nei quali il proprietario conferme si impegni a costruire alla maggiore distanza dal confine al fine di garantire la distanza tra fabbricati prevista dalle norme, con conseguente diversa ripartizione dei distacchi dal confine. La stessa deroga vale anche, alle medesime condizioni, in caso di sopraelevazione dei fili di fabbricazione esistenti. Le precedenti disposizioni valgono anche in caso di costruzioni sul confine. Per le costruzioni in aderenza si richiama il C.C. e quanto previsto all'art. 13 comma 7 nelle presenti norme. I manufatti costituenti opere di urbanizzazione realizzati dal Comune e dagli enti preposti possono essere realizzati in deroga alla distanza dal confine, fatto salvo quanto previsto dal c.c. e dalla normativa sovraordinata anche con riferimento alla distanza fra fabbricati.

1.8 Ds: Distanza minima dal filo di strada

Si misura dall'allineamento stabilito in sito ed approvato dal Comune, misurato con le modalità previste per la Dc. Nel caso di sopraelevazioni è possibile derogare alla verifica della distanza minima dal filo di strada, mantenendo il filo esterno del fabbricato. I manufatti costituenti opere di urbanizzazione realizzati dal Comune e dagli enti preposti possono essere realizzati in deroga alla distanza, previo parere favorevole dell'ente proprietario e/o gestore della strada, fatto salvo quanto previsto dal c.c. e nel rispetto delle distanze da altri fabbricati previste dalla normativa sovraordinata.

1.9 Df: Distanza minima tra fabbricati

Si misura considerando i riferimenti utilizzati per la Dc, secondo le direttrici ortogonali ai fili di fabbricazione così determinati. Quando la distanza è richiesta tra pareti e pareti finestrate la distanza viene calcolata ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 del D.M. 1444/68, fatto salvo quanto previsto dallo stesso articolo nel caso di interposizione di strade destinate al traffico veicolare. Ai fini applicativi, il limite di finestratura della parete di un fabbricato si estende sulla parete del medesimo per una distanza orizzontale e verticale pari a 10 m dai limiti di ogni finestratura.

Per le altre tipologie di costruzione, oltre a quanto eventualmente specificato dalla normativa di piano, si richiama quanto previsto dal C.C. sia in merito alle distanze fra le costruzioni sia per ciò che attiene alle costruzioni in aderenza e fatto salvo quanto previsto all'art. 13 comma 7 delle presenti norme.

1.10 Rs: Rapporto tra l'altezza del fabbricato e la larghezza della strada fronteggiante, maggiorata degli eventuali arretramenti interposti, misurata con criteri precedentemente enunciati.

1.11 Rc: Rapporto tra l'altezza del fronte del fabbricato e la distanza dal confine di proprietà misurata come la Dc.

1.12 let: Indice di edificabilità territoriale

E' il volume massimo costruibile su un ettaro di superficie territoriale.

1.13 lef: Indice di edificabilità fondiaria

E' il volume massimo che si può erigere per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

2. Abrogato

3. Ai soli effetti del calcolo dei ribaltamenti "Rs" ed "Rc", per altezza del fabbricato si considera l'altezza effettiva misurata al lordo di ogni sovrastruttura, in ogni punto del fabbricato per la parte fuori terra, e rapportata alla corrispondente distanza del punto stesso dal filo opposto della strada come risulta definita dallo strumento urbanistico vigente.

4. La sostituzione edilizia, salvo specifiche indicazioni contenute nelle norme di zona, dovrà avvenire nel rispetto degli indici di zona, nonché di quanto previsto dall'art.5, 6° comma, delle presenti norme. La concessione edilizia per gli interventi di cui al presente comma sarà comunque subordinata al pagamento dei contributi per opere di urbanizzazione e costo di costruzione riferiti all'intero edificio, e secondo le aliquote previste dalle tabelle parametriche comunali per le nuove costruzioni.

ART. 13 - DISCIPLINA GENERALE

1. Queste zone, nel rispetto degli indici stabiliti, sono destinate prevalentemente alla residenza.
2. Sono inoltre ammessi: studi professionali, uffici, negozi, magazzini ed attività commerciali in genere, nei limiti e con le caratteristiche fissate dal successivo art. 20bis, botteghe artigiane (purché non siano causa di pericolo e/o molestia), nonché gli edifici pubblici o di pubblico interesse.
3. La costruzione di edifici pubblici o di pubblico interesse è ammessa, nel rispetto degli indici delle varie zone, sempre a semplice Concessione Edilizia.
4. La costruzione degli altri edifici permessi nelle varie zone potrà avvenire:
 - a. previa approvazione di Piani Particolareggiati o Piani Esecutivi Convenzionati:
 - 1) Nella zona A1 di rispetto dei valori storico-ambientali, sulle unità di intervento in cui tali strumenti siano prescritti dal piano.
 - 2) Nella zona B2/S (di nuovo impianto con particolari caratteristiche tipologiche).
 - 3) In tutte le zone di espansione residenziale (zone C).
 - 4) In tutte le zone residenziali per effetto della formazione di comparti volontari, o per gli interventi subordinati a strumento esecutivo dalle presenti norme o comunque ove prescritto dai Programmi di Attuazione.
 - b. a semplice concessione edilizia:
 - 1) Nelle aree di completamento secondo quanto previsto dalle norme particolari di zona.
 - 2) Ove previsto dalle presenti norme in relazione a specifici interventi.
5. Tutti i fabbricati dovranno osservare un distacco dal confine di proprietà pari ad H/2 e comunque non inferiore a 5 metri.
6. Per quanto attiene le distanze fra i fabbricati, si richiamano le norme del Decreto Interministeriale del 02.04.1968, n.1444.
7. Le costruzioni a confine sono consentite, nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, quando gli strumenti urbanistici di dettaglio prevedano costruzioni a schiera. Inoltre per accordo tra i vicini potranno essere abbinata due costruzioni a cavallo del confine di proprietà; in tali casi l'edificazione dovrà comunque avvenire con architettura unitaria. Qualora preesista una costruzione sul confine, il Sindaco potrà, di volta in volta e sentita la Commissione Igienico-Edilizia, valutare se sia ammissibile o meno l'abbinamento dei fabbricati.
8. E' fatto obbligo di conservare le alberature esistenti riconosciute di pregio dagli Uffici competenti e di sostituire ogni albero abbattuto con altro di pari essenza.
9. In relazione alla configurazione morfologica dei luoghi e/o in presenza di rilevanti depressioni del terreno, valutate anche attraverso un inquadramento esteso alle aree adiacenti all'unità di intervento o eventualmente definite dalla strumentazione urbanistica attuativa, la Commissione Edilizia Comunale, per una più equilibrata fusione tra l'intervento ed il contesto urbano circostante, può imporre o approvare quote di riferimento, anche per terreno sistemato, diverse rispetto a quelle che deriverebbero dalla lettura della norma in vigore, senza che ciò costituisca variante o deroga alla norma stessa. In ogni caso devono essere rispettate le condizioni orografiche dei terreni posti lungo il perimetro dell'unità e sono comunque esclusi artificiosi rilevati di terreno. Resta altresì fermo il rispetto degli indici plano-volumetrici di zona e le prescrizioni della perizia geotecnica, ove richiesta.
10. Quando siano previsti rilevanti movimenti di terreno o comunque ove la situazione o sistemazione plano-altimetrica lo consigli, l'Amministrazione Comunale dovrà richiedere che sia prodotta idonea perizia geotecnica, redatta da tecnico specializzato di comprovata esperienza.
11. In relazione alle Leggi 30.04.1976, n.373 e 29.05.1982, n.308 e s.m. contenenti norme per il contenimento dei consumi energetici negli edifici, oltre ai casi di nuove costruzioni o di ristrutturazioni di edifici esistenti previsti dalla legge, il Sindaco, quando la Commissione Edilizia Comunale abbia accertato la sussistenza delle condizioni tecniche per la loro applicazione, può autorizzare o anche richiedere l'esecuzione di interventi atti ad adeguare l'isolamento termico degli edifici a quanto previsto dalle citate leggi. Ove tali interventi richiedessero la chiusura, anche solo invernale, di spazi liberi (come pilotis e porticati), ciò dovrà avvenire previo atto d'obbligo verso il Comune idoneo a garantire l'originaria destinazione d'uso dell'immobile.
12. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

ART. 13 BIS - MILLAURES

1. Il P.R.G. individua, entro il Comune censuario di Millaures, il perimetro dell'"area di ricognizione", in cui sono compresi tutti gli ambiti territoriali interessati dalle verifiche di cui al successivo 4° comma.

2. Il P.R.G. definisce inoltre le "unità di progettazione esecutiva" che vengono così denominate:

- 1) MILLAURES paese
- 2) GLEISE (di cui una parte già compresa nel 2° P.P.A.)
- 3) ROCHAS-BROUE
- 4) JAFFERAU

Nell'ambito di tale unità di progettazione esecutiva le previsioni di zona definite dal P.R.G., per quanto attiene allo sfruttamento degli indici edificatori volumetrici ed agli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono subordinate alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (P.P.e P.R. di pubblica iniziativa per i nuclei esistenti; P.P. e P.E.C. per nuova edificazione) formati ai sensi degli artt.38 e seguenti L.R. 56/77 e s.m. ed estesi all'intera unità di progettazione.

3. In particolare, le unità di zona contenenti previsioni di nuovo impianto, ed indicate in cartografia con i nn. 21, 22, 23, 24, 25 e 26, vengono definite, nel rispetto delle previsioni di P.R.G., nel quadro degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al comma precedente.

I tessuti edificati potranno essere interessati, con titolo edilizio diretto, da operazioni tendenti al loro completo recupero e corretto utilizzo e contemplanti la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, nonché dagli interventi previsti all'art. 5 comma 4, nel rispetto comunque delle limitazioni ed esclusioni previste all'art. 14 per quanto attiene alle aree in zona A .

4. Entro il perimetro dell'area di ricognizione, fatte salve le strumentazioni urbanistiche attuative previste nel 2° P.P.A. (p.e. centro storico di Gleise), ogni altra progettazione esecutiva deve essere ulteriormente esaminata nel quadro di un apposito studio di approfondimento territoriale esteso all'intera area di ricognizione. Detto "studio" denominato PROGETTO MILLAURES, attraverso approfondite indagini verifica in special modo:

- l'idoneità geologica delle aree interessate da interventi strutturali ed infrastrutturali;
- le compatibilità funzionali tra lo stato attuale e le previsioni di riassetto territoriale;
- le infrastrutture (grado di dotazione e capacità di integrazione e riequilibrio);
- la salvaguardia dell'ambiente e criteri di tutela e promozione del recupero del patrimonio edilizio esistente.

5. Il Progetto Millaures redatto con la consulenza di tecnici di specifica competenza settoriale (p.e. geologo, topografo) viene esaminato preventivamente dagli organi comunali a ciò preposti tra cui: la Commissione Urbanistica Consultiva e la Commissione di Studio per la Tutela dell'Ambiente ed il Recupero del patrimonio edilizio esistente. La relazione conclusiva, con gli eventuali elaborati costituenti il "Progetto Millaures", forma parte integrante degli strumenti esecutivi di cui al 2° comma ed è approvata dal Consiglio Comunale contestualmente all'adozione degli stessi.

6. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

ART. 14 - ZONA DI TUTELA STORICO AMBIENTALE (A)

1. E' caratterizzata quasi totalmente da un'edilizia che conserva le caratteristiche costruttive e morfologiche originarie della zona.

2. Gli interventi consentiti in questa zona sono: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nel rispetto dei valori tradizionali.

Devono tendere inoltre al recupero di quelle strutture e particolarità che fossero state travisate o snaturate da precedenti incauti interventi. Nel contempo dovranno essere rimosse superfetazioni di epoca recente e prive di valori estetici tradizionali. E' consentita, in località Les Hyppolites, la realizzazione dell'intervento "seggiovia nuova Pra Reymon" di cui alla L. 285/2000, previa l'adozione di specifiche norme di salvaguardia tali da garantire il corretto inserimento dell'opera nel paesaggio. E' consentito il recupero alla residenza dei sottotetti, dei rustici ed in genere dei locali aventi una diversa destinazione originaria, nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie di cui al R.E., per quanto non in contrasto con elementi originali strutturali o tipologici dell'edificio, non vengano alterate le sagome d'involuppo fatto salvo quanto previsto all'art. 6 comma 6.3 ed al comma 5 e 5bis, siano utilizzati contenitori aventi continuità con le strutture già utilizzate per residenza e purché vengano rispettate, nella sostanza architettonica, le strutture e le finiture originarie. E' permessa la costruzione di abbaini nel rispetto della volumetria preesistente ovvero contestualmente agli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 21/98, lucernari, finestre, secondo i disegni tradizionali purché non turbino l'estetica complessiva dell'edificio. E' permessa con modalità diretta la costruzione di tettoie pertinenziali ad edifici esistenti per la collocazione dei cassonetti per la raccolta rifiuti, legname o per ospitare animali domestici nei limiti specificati al comma 1bis dell'art 28 ed a condizione che determinino una aumento di superficie coperta inferiore o uguale al 20 % della superficie non coperta dell'area pertinenziale dell'edificio e che siano realizzate con architetture e materiali compatibili con il centro storico.

3. In particolare è prescritto l'impiego:

per le coperture:

- scandole in legno, lastre di pietra e, solo in casi eccezionali e documentati, rame ossidato, tegole nei colori grigio e bruno o comunque materiali idonei purché di colore scuro ed opaco;

- cornicioni esterni in struttura o rivestimento ligneo;

per i serramenti:

- legno naturale o verniciato, antoni pieni di legno;

per i balconi e le scale esterne:

- parapetto in doghe di legno verticali od in ferro nei casi eccezionali e documentati;

per le facciate e le finiture:

- pietra;

- rivestimento in legno;

- intonaco semplice o stollato rustico;

- intonaci pietrificati di aspetto simile al semplice intonaco.

4. Stanti le caratteristiche degli interventi conservativi vengono mantenuti gli indici edilizi attuali, salvo quanto previsto dall'art.5, 4° comma delle presenti norme.

5. Nel caso che, per la estrema faticenza dell'edificio, per comprovati motivi di sicurezza fosse assolutamente necessario l'abbattimento di un edificio, da dimostrarsi, a mezzo di perizia asseverata e giurata, con adeguate motivazioni tecniche, supportate da relazioni di calcolo strutturale, che giustifichino l'impossibilità di recuperare il fabbricato esistente, la riedificazione potrà avvenire nei limiti volumetrici e di sagoma preesistenti e con le caratteristiche estetiche previste per la zona, previa verifica della sussistenza di tali elementi da parte delle Commissioni Comunali competenti e fatto salvo quanto previsto al comma 5bis. Eventuali elementi di pregio dell'immobile dovranno comunque essere salvaguardati. Ai fini della summenzionata impossibilità del recupero, suffragata da verifiche strutturali che prendano in considerazione la sostituzione totale o parziale degli elementi portanti esistenti, non potranno essere comunque adottati elementi soggettivi ovvero atti a mantenere incondizionatamente il carico urbanistico previsto in progetto (es. numero di unità abitative, estensione della superficie utile ecc.)

L'intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero nel caso di totale demolizione come definita all'art. 8 e, in caso di parziale demolizione, quando previsto ai sensi dell'art. 6 comma 6.3.

5bis. Con riferimento agli interventi di cui al comma 5, nel caso in cui la Commissione Edilizia Comunale e la Commissione Locale per il Paesaggio valutino che le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio da demolire siano in contrasto, per caratteristiche edilizie, alle tradizionali costruzioni del centro storico, è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti, anche di sagoma e geometria differente, purché con le caratteristiche estetiche tipiche della zona. Eventuali elementi di pregio dell'immobile dovranno comunque essere salvaguardati. L'intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano di Recupero.

6. Nei casi di totale demolizione e ricostruzione di cui ai commi 5° e 5° bis, la concessione edilizia sarà subordinata al pagamento dei contributi per opere di urbanizzazione e costo di costruzione riferiti all'intero edificio e secondo il valore massimo previsto dalle tabelle parametriche comunali per le nuove costruzioni.

7. I progetti per gli interventi di restauro o di recupero funzionale che riguardino edifici vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939, n.1089 devono essere approvati dalla Soprintendenza Regionale ai Monumenti. Tale procedura vale anche per gli immobili vincolati (su cui saranno possibili comunque solo il restauro ed il risanamento conservativo), posti in parti del territorio esterno alle zone A.

8. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere agli organismi competenti pareri sui progetti che riguardino gli edifici della zona A.

9. Abrogato..

10. Nelle zone A localizzate nell'ambito del Borgo Vecchio, è consentita, previo P.P. di pubblica iniziativa, anche la ristrutturazione urbanistica, senza incrementi del carico urbanistico esistente e, fermi i disposti del precedente 6° comma.

11. Abrogato.

12. Negli agglomerati costituiti da più di tre edifici, sono comunque esclusi interventi di ristrutturazione urbanistica se non attraverso strumenti urbanistici esecutivi di pubblica iniziativa estesi all'intero agglomerato urbano.

13. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

ART. 18 - ZONA RESIDENZIALE SATURA ED EDIFICI ISOLATI "Rs"

1. Questa zona comprende aree in cui il tasso di sfruttamento territoriale esistente risulta avere ampiamente superato l'indice di edificazione teorico ammesso dal P.R.G., le quali risultano contrassegnate in cartografia dalla sigla Rs.
2. Sono inoltre compresi in questo articolo tutte le aree di pertinenza degli edifici isolati, di formazione recente sparsi nel territorio comunale e comunque destinati alla residenza.
3. In queste aree sono ammessi unicamente gli interventi volti alla conservazione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente:
 - a. manutenzione ordinaria;
 - b. manutenzione straordinaria;
 - c. restauro e risanamento conservativo;
 - d. ristrutturazione edilizia in cui è ammesso un ampliamento come previsto all'art. 5 comma 4 numero 4.
4. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

ART. 21 - AREE ARTIGIANALI O PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Il Piano Regolatore Generale individua sul territorio comunale le aree destinate alle attività produttive, ed in particolare l'U.U.I. n. 53A del Piano Particolareggiato delle zone B di cui all'art. 12.

2. Le aree sono destinate alla realizzazione di edifici per attività artigianali e/o di piccola industria, di magazzini, depositi, di locali per la custodia ed il trattamento delle merci, nonché di sedi per attività ed attrezzature funzionali alla produzione industriale.

3. E' ammessa la realizzazione di unità abitative al servizio delle attività economiche localizzate nella zona. Tali unità abitative potranno essere destinate esclusivamente alla residenza del custode o titolare delle attività economiche suddette e dovranno avere superficie utile di calpestio non superiore a mq.80 netti.

4. Gli interventi edilizi di cui ai commi precedenti, sia di iniziativa pubblica che privata, avvengono nel rispetto degli indici sotto riportati:

Rcf Rapporto di copertura fondiario: 50%

H Altezza massima: 10 metri

Dc Distanza minima dai confini: 5 metri

Df Distanza minima tra fabbricati: 10 metri

5. Per rapporto di copertura fondiario si intende il rapporto matematico tra la superficie coperta dell'edificio (Sc) e la superficie fondiaria del lotto di pertinenza.

6. Per gli interventi di iniziativa privata il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato. Detto P.E.C. dovrà presentare particolare attenzione all'inserimento ambientale degli edifici, nonché ai problemi di tipo idrogeologico; dovrà essere altresì previsto il rispetto delle vigenti norme in materia di protezione dall'inquinamento.

La convenzione relativa a detto P.E.C. dovrà inoltre prevedere, ove necessario, il riordino fondiario delle proprietà pubbliche e private.

7. In sede di P.E.C. dovrà essere garantita la dismissione di spazi per attrezzature pubbliche nella misura minima fissata dall'art.21, pt.2, L.R. 56/77

8. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

ART. 22 - ZONE AGRICOLE

1. Sono quelle parti del territorio che rivestono particolare importanza ai fini della salvaguardia e della valorizzazione del patrimonio paesistico, per la loro giacitura, per la presenza di boschi ed alberate o perchè adiacenti a vecchi nuclei di interesse storico-ambientale.

2. Sono prevalentemente destinate alla pastorizia ed a quelle attività agricole che non comportano una sensibile alterazione dell'habitat naturale e per tali motivi esse, oltre alle destinazioni di competenza specifica, possono essere utilizzate per le seguenti attività:

a) esercizio degli sport invernali, impianti di risalita, loro infrastrutture e pertinenze;

b) percorsi ciclabili fuori strada, bike-park, finalizzati all'esercizio dell'attività sportiva del mountain bike;

c) parchi avventura forestali, previa valutazione da parte degli organi competenti degli eventuali interventi forestali necessari al fine dell'inserimento delle strutture nell'ambiente naturale nonché delle strutture ludico-sportive quali vie ferrate, tirolesi, ponti tibetani, passerelle ecc., da realizzarsi per quanto tecnicamente possibile con materiali naturali;

d) piste estive per bob/slitta/sci in corrispondenza delle piste da sci invernali di cui al punto a).

Per quanto attiene alle utilizzazioni di cui ai precedenti punti b), c) e d) sono da escludersi in ogni caso in zone agricole caratterizzate da terreni interessati da colture orticole, floricole, frutticole, legnose specializzate, colture industriali del legno, da terreni seminativi o comunque a servizio di aziende agricole e silvo - pastorali. In tali casi l'amministrazione comunale richiederà al Consorzio Forestale Alta Valle Susa, in qualità di gestore dei comprensori di pascolo, apposito parere in merito alla compatibilità degli interventi proposti con l'esercizio del pascolo all'interno del comprensorio. Dovrà essere garantito, nella stagione invernale, l'eventuale utilizzo delle rispettive aree per l'esercizio delle attività di cui al punto a).

Per le attività ciclabili di cui al punto b), esse dovranno essere svolte nell'ambito di sentieri, mulattiere o idonei percorsi attrezzati e dovranno essere oggetto di regolamentazione da parte del Comune, fatta salva la potestà regolamentare della Regione nell'ambito degli itinerari ciclopedonali escursionistici da essa individuati ai sensi della L. R. 2/2009, in modo da evitare l'instaurarsi di fenomeni di degrado del cotico erboso, di erosione e di dissesto superficiale e da evitare contrasti a seguito dell'uso promiscuo con le altre attività escursionistiche.

Per i bike-park di cui al punto b), la realizzazione dei tracciati dovrà sottostare alle prescrizioni dettate dalla L. R. 2/2009, sue s.m.i. e regolamenti attuativi: all'esterno delle aree di cui all'art. 31 comma 1 della L. R. 2/2009 si rimanda agli obblighi in capo al Comune prescritti al comma 2 dello stesso articolo ed ai regolamenti attuativi regionali.

Per quanto attiene alle attività di cui al punto c), queste potranno essere previste solamente in prossimità degli impianti di risalita e di arroccamento, previa verifica della presenza di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico a servizio di questi ultimi entro un raggio di 300 metri dalle attività o dagli impianti medesimi e per una superficie complessiva minima delle aree a parcheggio pari al 10 % della superficie interessata dalle attività.

Tutti gli interventi dovranno garantire e non alterare la natura e permeabilità dei suoli ed essere accompagnati da opportune e puntuali verifiche in ordine al mantenimento degli ambienti naturali e forestali, in ordine alle caratteristiche fitostatiche delle alberature interessate nonché in ordine al dissesto idrogeologico, al fine di sottoporre i progetti alle necessarie valutazioni degli organi e degli enti competenti come previsto dalla legislazione vigente.

3. Esse si estendono su tutto l'ambito del territorio comunale non regolamentato da altri specifici azionamenti. Sulle aree interessate a piste di sci è fatto divieto di interporre ostacoli di qualsiasi natura o di compiere attività che rechino intralcio agli sport invernali.

4. Su queste aree non è previsto alcun tipo di costruzione ad eccezione di quelle attinenti all'esercizio delle attività agricole o silvopastorali; in particolare sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati secondo le norme regolamentate di cui all'art.87, ultimo comma, L.R. 56/77.

5. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori in queste zone è subordinato alla presentazione all'Amministrazione Comunale di un atto di impegno dell'avente diritto, redatto ai sensi dell'art. 25 comma 7 della L.R. 56/77, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola con individuazione delle relative sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese dell'interessato, sui registri della proprietà immobiliare.

6. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso delle residenze rurali nei casi previsti all'art. 25 della L.R. 56/77 previa domanda e pagamento dei relativi oneri, ovvero nei casi di morte, invalidità dell'imprenditore agricolo, cessazione per cause di forza maggiore dell'attività agricola, accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura istituita ai sensi della L. R. 63/78, fatto salvo quanto previsto al comma 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77. Alle medesime trasformazioni ed anche per quanto attiene il pagamento del contributo di costruzione sono ammessi e sottoposti gli interventi di recupero dei ruderi con le modalità previste all'art. 6 comma 6.3. Per i rustici sono fatte salve le possibilità previste dalla L.R. 9 del 2003, "Norme per il recupero funzionale dei rustici". Sono consentiti gli interventi previsti alla lettera c) dell'art. 2 della L.R. 35/84 nei limiti previsti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e con riferimento agli edifici esistenti.

7. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al 5° comma gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di cui all'articolo 17, comma 3, lettere b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

8. Le residenze rurali in zone agricole, realizzabili da parte dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 25 della L.R. 56/77, non possono superare i 1.500 mc, e devono rispettare i seguenti indici volumetrici:

a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq

b. terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq

c. terreni a seminativo ed a prato permanente: 0,02 mc/mq

d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari

per azienda: 0,01 mc/mq

e. terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: per abitazioni non superiori a mc.500 per ogni azienda: 0,001 mc/mq

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

10. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 4° comma del presente articolo.

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

12. Per le aziende che insistono su terreni posti anche in Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i valori massimi previsti al comma 8.

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

14. Le classi di colture in atto ed in progetto, documentate a norma del presente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni previste dalla legge, modifica di destinazione d'uso

15. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree, la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori, sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

16. In queste zone è comunque consentito l'aumento volumetrico di cui all'art.5 comma 4 n.4, purché nel rispetto dei parametri di cui al comma 17, del D.M. 1444/68 e del D.M. 1404/68.

17. In ogni caso l'edificazione sia delle residenze che delle attrezzature e infrastrutture di cui al 4° comma dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche previste per le zone A delle presenti norme ed i seguenti parametri:

Dc: distanza dal confine: 5 metri

Ds: Distanza dai cigli stradali salvo maggiori previsioni contenute nella tavola della viabilità del Piano Regolatore

Generale: 5 metri

Df Distanza tra pareti e pareti finestrate di fabbricati: 10 metri

H: Altezza massima: 6,50 metri

Sc/Sf: 0,30

Sono escluse dal limite di altezza le costruzioni relative alle infrastrutture accessorie di cui al 4° comma per le quali valgono le norme di legge vigenti in materia.

In queste zone è inoltre consentita, a supporto dei sistemi di attrezzature esistenti, la realizzazione di impianti di risalita e loro infrastrutture strettamente pertinenti, nonché la realizzazione di infrastrutture a servizio delle attività di cui al comma 2, nel rispetto dei seguenti limiti:

Ief Indice di edificabilità fondiaria: 0,10 mc/mq

Dc: distanza dal confine: 5 metri

Ds Distanza dai cigli stradali salvo maggiori previsioni contenute nella tavola della viabilità del Piano Regolatore

Generale: 5 metri

Df Distanza tra fabbricati, minimo: 10 metri

H Altezza massima: 6,50 metri

Sono escluse dal conteggio del volume edificabile e dal limite di altezza le costruzioni relative agli impianti di risalita per le quali valgono le norme di legge vigenti in materia.

18. Oltre alla realizzazione di sistemi viabili e piste per lo svolgimento dell'attività agricola, nel caso di fondi interclusi e nell'impossibilità di utilizzo di altri accessi esistenti, è ammessa la realizzazione di strade per l'accesso ad autorimesse o stalli di sosta presenti presso o a servizio dei nuclei residenziali o a diversa destinazione: stante la priorità di tutela paesaggistica caratterizzante tali aree, questi interventi saranno oggetto di apposite valutazioni in sede di Commissione Locale per il Paesaggio, la quale potrà rigettare le rispettive istanze in caso di alterazione non compatibile con lo stato dei luoghi.

19. Anche in queste zone, per quanto attiene agli edifici aventi carattere storico ed i ruderi, si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 comma 6.3.

20. E' ammessa l'installazione di manufatti da parte di imprenditori agricoli professionali o da parte dei consorzi agricoli, a servizio dell'attività agricola di allevamento di animali domestici, destinati al riparo e ricovero delle maestranze durante la stagione del pascolo, occupanti una Sc non superiore a 15 mq. Tali strutture, per quanto attiene alla compatibilità con l'assetto idrogeologico, sono considerate strutture di servizio ed accessorie assimilate alla tipologia del bivacco.

21. Nelle aree in zona agricola attorno a limiti identificanti i perimetri delle zone di Tutela Storico Ambientale (A), per una fascia di 200 m lineari da questi ultimi, è possibile prevedere la realizzazione di parcheggi a raso o di autorimesse

completamente interrata a servizio dei fabbricati esistenti, con le seguenti precisazioni:

Per quanto attiene le autorimesse

- dovrà essere conseguito il completo interramento con riferimento al terreno naturale e ante opera, con la possibilità di emersione della sola parte posta in corrispondenza dell'ingresso all'autorimessa e per un'altezza media fuori terra, calcolata sul perimetro dei setti fuori terra, non superiore a 1 metro;
- la zona di accesso all'autorimessa, le rampe, i sistemi di contenimento terra dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni di R.E. per quanto attiene ai muri di contenimento terra, preferendo l'utilizzo di tecniche in grado di mitigare gli impatti paesaggistici e di inserimento dell'opera nel contesto naturale (es. ingegneria naturalistica);
- prevedere, qualora tecnicamente possibile, la realizzazione degli accessi poco visibili dagli spazi e vie pubbliche o di uso pubblico e dal Nucleo Storico, prevedendo comunque la piantumazione di filari arborei al fine di mitigare l'impatto paesaggistico.
- Prevedere la realizzazione di accessi comuni, evitando la disposizione di accessi diversi per ogni box auto.

Per quanto attiene ai parcheggi a raso

- i movimenti terra dovranno essere limitati adeguando il piano di sosta al terreno naturale;
- è vietata l'asfaltatura del terreno o l'utilizzo di autobloccanti pieni, consentendo l'utilizzo di pavimentazioni bianche, prati armati e similari;
- dovrà prevedersi la piantumazione di filari arborei verso gli spazi e vie pubbliche o di uso pubblico onde mitigare l'impatto paesaggistico

22. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

ART. 23 - ATTIVITA' ALBERGHIERE

23.1 Attività alberghiere: definizioni

1. Sono aziende alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante così come definite dalla L.R. 24.01.1995 n.14 "Nuova classificazione delle aziende alberghiere" (artt. 1 e 6).

2. Abrogato

3. Le aree su cui insistono le attività alberghiere preesistenti al vigente P.R.G.C. anche se inattive, nonché quelle a destinazione residenziale per le quali si sia fruito o si intenderà fruire del "premio di cubatura" di cui al successivo art. 23.2, anche se inattive, sono automaticamente classificate "aree per attività ricettive alberghiere" ai sensi L.R. 14/95. La stessa classificazione vale per le unità specificatamente individuate con tale destinazione nel Piano Particolareggiato delle Zone B del capoluogo, per quelle individuate come tali negli S.U.E. per le zone ZIST espressamente destinate dal PRGC allo "sviluppo turistico" (art.25, 1° comma delle NTA) e le zone su cui insistono le R.T.S. preesistenti al vigente P.R.G.C. anche se inattive, Sono invece esclusi gli immobili i cui interventi siano disciplinati da convenzioni esistenti che prevedano espressamente la possibilità di mutamento di destinazione d'uso e/o scadenze temporali al vincolo di destinazione ricettiva, qualora siano superati i termini medesimi.

4. Quanto al comma 3 precedente, le attività ricettive preesistenti al vigente P.R.G.C. sono quelle la cui data di ultimazione lavori precede il 7/04/1983, data di adozione del P.R.G.C.

5. Nei casi di strutture alberghiere preesistenti al vigente P.R.G.C. ospitanti anche funzioni residenziali queste ultime sono da considerarsi attività ammesse in zone improprie per le quali sono ammissibili interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

23.2 Attività alberghiere: nuovi insediamenti ed ampliamento di quelli esistenti

6. Indipendentemente dalle prescrizioni di zona o di unità di intervento, è ammessa la realizzazione di immobili con destinazione ricettivo-alberghiera in tutte le aree destinate alla residenza anche attraverso interventi sugli edifici esistenti.

7. Gli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C. vigente possono essere ampliati, fatte salve le limitazioni riportate all'art. 14.

Nei casi di intervento sugli edifici esistenti dovrà essere garantito il numero di posti letto esistenti prima dell'intervento o comunque prima dell'eventuale applicazione di quanto previsto all'art. 2 comma 4 bis della L.R. 34/1988, a meno che tali interventi siano finalizzati a migliorare la qualità della struttura alberghiera, nel qual caso, nel rispetto della superficie totale a destinazione alberghiera preesistente, è ammessa una riduzione massima del 20% dei posti letto iniziali. Con esclusione degli immobili oggetto dei dianzi citati interventi di riduzione dei posti letto iniziali e per quelli che hanno usufruito dell'istituto di cui al comma 8 del presente articolo, quando la cubatura preesistente sia in esubero rispetto agli standard di legge per garantire i posti letto esistenti, la parte eccedente potrà essere destinata ad altre destinazioni compatibili con la zona urbanistica interessata o con le zone urbanistiche adiacenti, con che l'edificio o porzione di esso ed ogni sua pertinenza sia autonoma rispetto alla struttura alberghiera: l'autonomia funzionale deve consentire la gestione dell'attività alberghiera indipendentemente dalle altre attività presenti, con particolare riferimento agli accessi ed agli impianti.

8. Per i lotti di terreno (o, quando individuate dal vigente P.R.G.C., le U.I.) interessati dagli interventi di ampliamento cui sopra è ammesso, in deroga a quello massimo consentito per l'uso residenziale (o per attività ricettive), un incremento delle potenzialità edificatorie pari all'80% degli indici di edificabilità fondiaria loro attribuiti dal P.R.G.C., fino a raggiungere un indice massimo di 3,6 mc/mq.

Tale incremento delle potenzialità edificatorie è utilizzabile esclusivamente per la realizzazione di immobili destinati alle attività di cui al comma 1 e quindi non può essere utilizzato, né contestualmente, né successivamente, per la realizzazione di volumi non alberghieri, anche con riferimento alle volumetrie preesistenti: non è consentito conseguentemente il mutamento di destinazione, né contestuale né successivo, delle volumetrie esistenti destinate ad attività alberghiera qualora l'immobile od il relativo fondo sia oggetto di ampliamento / sfruttamento del suddetto incremento di potenzialità edificatoria,

9. Gli interventi di cui al comma 8 sono soggetti a concessione convenzionata ex art. 49, 4° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.; quando l'incremento dovesse consentire il superamento della densità di 3 mc/mq, dovrà predisporre un apposito PEC.

10. Non sono ammessi interventi che siano in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 5 e 6 del Titolo II delle Norme di Attuazione del PS 267.

23.3 Attività alberghiere: condizioni per l'utilizzo dell'incremento di cubatura

11. In sede di domanda di concessione il richiedente dovrà presentare un rilievo della cubatura fino ad allora realizzata nell'area di riferimento per dimostrare il rispetto delle soglie volumetriche massime fissate dal piano.

12. Quando si utilizzi l'incremento di cubatura sopra previsto il progetto dovrà garantire il corretto inserimento della nuova cubatura nel contesto interessato.

A tal fine, il progetto dovrà essere integrato da una relazione descrittiva dell'intervento in progetto - dimensioni (anche in rapporto agli edifici circostanti), tipologia edilizia, materiali, finiture, colore, ecc. - e della realtà immediatamente circostante che sarà illustrata anche da idonea documentazione fotografica.

23.4 Strutture alberghiere inattive preesistenti al vigente P.R.G.C.

13. Le strutture alberghiere inattive ma preesistenti al vigente P.R.G.C., potranno essere rilocalizzate in altre aree di Piano compatibili con tali destinazioni e nel rispetto dei parametri edificatori della zona interessata e, nel rispetto dei parametri stabiliti dal piano per la zona di rilocalizzazione, potrà essere utilizzato l'incremento di cubatura di cui al precedente art. 23.2 (quando non sia già stato utilizzato in precedenza). I procedimenti di rilocalizzazione di cui al presente articolo sono preliminarmente regolati da apposita convenzione che stabilisca i termini e le modalità per l'ottenimento dei titoli edilizi e delle rispettive agibilità.

14. Il sito originario potrà essere destinato ad attività consentite dal P.R.G.C per l'area interessata o, in caso di area a destinazione alberghiera, a residenza o per le altre attività consentite ai sensi dell'art. 13 comma 2.

23.5 Attività alberghiere: aree a servizi

15. Pur dando atto che il soddisfacimento degli standard a servizi indotto dai previsti ampliamenti è comunque soddisfatto dalle previsioni del vigente P.R.G.C., il rilascio della concessione per i suddetti ampliamenti è comunque subordinato alla dismissione, all'interno dell'area di pertinenza dell'intervento, delle aree a parcheggio pubblico previste all'art. 21 della L.R. 56/77 ed alla realizzazione della dotazione minima di parcheggi privati di cui all'art. 27 delle presenti norme e all'art.41 sexies della Legge 1150/42.

16. Per gli interventi assoggettati a SUE dovrà comunque dimostrarsi il rispetto della dotazione minima di aree a servizi prevista all'art. 21 della L.R. 56/77.

23.6 Attività residenziali in ambiti destinati alle attività ricettive

17. abrogato

23.7 Incombenze dell'Amministrazione Comunale

18. L'Amministrazione Comunale dovrà tenere un apposito registro su cui riportare la cubatura premiale effettivamente utilizzata al fine di verificare il rispetto della soglia massima di popolazione teorica massima insediabile (popolazione residente + popolazione fluttuante o turistica) definita dal vigente P.R.G.C.

19. Si ricorda che, in tema di sviluppo turistico, dovranno essere rispettate e recepite le direttive e gli indirizzi, che saranno forniti dall'approfondimento del Piano Territoriale Regionale relativo alla Valle di Susa, le cui risultanze dovranno costituire specifico riferimento nella programmazione e gestione delle attività e delle trasformazioni nel territorio comunale ed essere recepite, non appena vigenti, con specifica variante al P.R.G.C.

23.8 Garanzia della sicurezza dei siti interessati da nuovi interventi ed ampliamenti per strutture alberghiere

20. Ogni nuovo intervento o ampliamento delle strutture esistenti potrà essere realizzato solo se risulterà garantita la sicurezza del sito interessato e delle aree contermini sotto il profilo geologico ed idrogeologico in rapporto all'entità delle trasformazioni previste.

21. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

23.9 Obbligo delle Aziende Alberghiere classificabili come RTA

22. Nel caso di realizzazione di R.T.A., ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, o comunque qualora il proprietario intendesse frazionare e/o cedere la proprietà di singole unità immobiliari, questi ha l'obbligo di stipulare idonea convenzione con il Comune, secondo il testo tipo approvato dal Consiglio Comunale, pena il mancato rilascio o la sospensione dell'agibilità dell'edificio.

ART. 24 - AREE ATTREZZATE PER LO SCI - COMPENSORI SCIISTICI

1. Sono quelle parti del territorio comunale prossime alle stazioni tecniche dei comprensori sciistici; sono destinate in prevalenza all'esercizio di attività attinenti gli sport invernali, impianti di risalita, loro infrastrutture e relative pertinenze, oltre le normali attività agricole.

2. Sulle aree interessate a piste di sci è fatto divieto di interporre ostacoli di qualsiasi natura o di compiere attività che rechino intralcio con gli sport invernali.

3. Su queste aree è inoltre consentita la realizzazione di costruzioni commerciali o direzionali connesse al turismo sociale e allo sport nonché edifici attinenti all'esercizio degli sport invernali, loro infrastrutture e pertinenze nel rispetto dei seguenti indici:

I_{et} Indice di edificabilità fondiaria: 1,00 mc/mq

D_s Distanza dai cigli stradali salvo maggiori previsioni contenute nel Piano Regolatore Generale: 5 metri

D_f Distanza minima tra i fabbricati: 10 metri

H Altezza massima: 8 metri

Sono escluse dal conteggio del volume edificabile e dal limite di altezza le costruzioni relative agli impianti di risalita per le quali valgono le norme di legge vigenti in materia.

Non potranno essere realizzati edifici con volumetria complessiva superiore a 1.500 mc.

4. La realizzazione di interventi edificatori in queste aree è inoltre soggetta al reperimento di spazi di sosta e parcheggio d'uso pubblico in misura non inferiore a quanto previsto all'art. 21 della L.R. 56/77, da individuare in corrispondenza delle aree di attestamento degli impianti di risalita o da monetizzare ai sensi della stessa legge.

5. Per gli edifici e le strutture alberghiere esistenti in tali zone sono comunque ammessi ampliamenti del volume emergente nella misura massima del 50% da destinarsi alle attività regolate dal precedente art.23 e comunque nel rispetto degli indici di cui al comma 3.

6. Le fasce di rispetto dei sistemi di piste sciistiche, degli impianti di risalita e delle attrezzature complementari non sono operanti nelle aree attrezzate per lo sci.

7. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

ART. 27 – PARCHEGGI

1. Non può essere rilasciata C.E. per edifici di nuova costruzione o ricostruzione, ampliamenti e cambi di destinazione d'uso (escludendo solo quelli senza carico urbanistico) che siano sprovvisti di spazi a parcheggi, compresi quelli per la manovra e l'accesso degli automezzi in misura inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, misurati al netto delle aree destinate a parcheggi pubblici e di suolo pubblico esistenti o previsti a copertura dei fabbisogni di cui all'art.21 della L.R. 56/77.

2. Ogni intervento edilizio, compresi quindi ampliamenti, sopralzi o modifiche, come pure cambi di destinazione ed interventi che comportino comunque un cambio delle unità residenziali, terziarie o pubbliche o della loro ricettività e relativamente alle unità in aumento, oltre a verificare gli spazi per parcheggi privati nei casi e secondo le modalità di cui al 1° comma, dovrà verificare la seguente dotazione di posti auto definiti e numerati in progetto in modo chiaro e funzionale:

- Abitazioni private: un posto auto per ogni unità residenziale.
- Alberghi o simili, ospedali o case di cura in genere: 1,1 posti auto per ogni camera anche a più letti.
- Locali per pubblici spettacoli: un posto auto ogni 10 persone per cui l'impianto risulta omologato.
- Insediamenti commerciali: oltre alla superficie per parcheggi privati ai sensi del comma 1, la superficie di aree per la sosta destinata al pubblico è regolata, ai sensi dell'art. 20bis, dalla D.C.R. n. 563 – 13414/99, dai criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di cui alla D.C.C. n. 58/2010 nonché dall'art. 21 comma 1 punto n. 3 L.R. 56/77e loro s.m. e i.

Negli interventi di nuova edificazione tali spazi devono essere reperiti nei lotti di pertinenza e comunque non devono essere inferiori alle superfici previste per legge; negli altri interventi edilizi è possibile reperire i posti auto in luoghi differenti se sussistono le seguenti condizioni:

- 1) sia effettivamente dimostrata l'impossibilità di reperire spazi sul lotto;
- 2) che tali spazi siano funzionalmente collegati e fruibili;
- 3) che tali spazi non siano già stati autorizzati o individuati nell'ambito del procedimento in esame, anche se liberi da vincoli privatistici e pubblicistici, ed a condizione che risultino eccedenti rispetto quanto servirebbe a dotazione, ai sensi del comma presente, degli immobili presenti nel lotto servente, indipendentemente dall'epoca di realizzazione degli immobili medesimi;
- 4) che tali spazi si trovino, con riferimento all'accesso carraio, ad una distanza inferiore a 300 m dai confini del lotto di pertinenza dell'edificio;
- 5) nel caso di realizzazione di nuovi parcheggi, sia stipulato apposito atto pubblico con vincolo di destinazione a parcheggio da trascriversi nei pubblici registri.

Per gli interventi su strutture alberghiere esistenti e per gli interventi di conversione da attività residenziali ad attività ricettive l'indice può essere abbassato a 0,7 posti auto per ogni camera/vano abitabile anche a più letti. Nelle strutture ricettive para-alberghiere si applicano gli indici previsti per le attività residenziali.

La norma di cui al presente comma non si applica agli edifici e/o impianti pubblici per i quali le aree a parcheggio sono verificate anche tenendo conto degli spazi pubblici o di uso pubblico.

3. In caso di contemporaneità di destinazioni (p.e. albergo con ristorante e/o discoteca) si applicano i valori corrispondenti allo standard massimo calcolati una sola volta.

4. I nuovi impianti di risalita in arroccamento che venissero eventualmente costruiti nei comprensori sciistici, dovranno prevedere un'area a parcheggio commisurata alla capacità oraria dell'impianto e comunque non inferiore a 15 mq (netti per posto macchina) ogni quattro posti/ora disponibili sugli impianti stessi. Tali parcheggi, che dovranno essere disponibili entro un raggio di 300 m dalla partenza dell'impianto, saranno assoggettati all'uso pubblico costituendo pertanto anche standard urbanistico.

5. Abrogato.

5bis. Per le autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 9 commi 1-3 e s.m.i. della L. 122/89, ai fini dell'emissione del titolo abilitativo, si dovrà presentare apposito atto notarile di pertinenzialità in cui dovranno essere individuati i vincoli fra le unità abitative esistenti ed i posti auto a progetto. Quando poste al di fuori dell'edificio, in area pertinenziale ai sensi di legge, dovranno essere completamente interrate rispetto al terreno naturale. Potranno essere realizzati parcheggi su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse secondo le disposizioni dell'art. 9 comma 4 della stessa legge e secondo criteri di prossimità pertinenziale stabiliti nei procedimenti di concessione, ovvero nell'ambito di progetti volti alla riqualificazione di aree urbane con realizzazione di parcheggi interrati ad uso pubblico / privato nelle forme previste dalle leggi vigenti.

5tris. Le precedenti definizioni sono da ritenersi sostitutive di quelle riportate all'art. 9 delle NtA del Piano Particolareggiato delle zone B, ai sensi dell'art. 12 comma 3 delle presenti norme.

6. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

ART. 28 - BASSI FABBRICATI

1. Sono considerati tali le costruzioni (aperte o chiuse) aventi altezza totale all'estradosso della copertura, non eccedente i 3 metri rispetto all'area circostante. L'altezza viene misurata come indicato dall'art.10 precedente.

La destinazione degli stessi esclude l'abitazione e pertanto, con esclusione delle tettoie, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere sottoscritto e registrato apposito atto notarile a favore dell'Amministrazione Comunale che ne vincoli l'uso accessorio. Ad eccezione delle tettoie, vengono computati come volume. Per le distanze da altri fabbricati, per tali strutture si applica quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal C.C. anche in deroga allo specifico parametro di zona. Le tettoie, intendendosi per tali i bassi fabbricati che presentano aperture per almeno il 50% del perimetro e quelli realizzati in aderenza a strutture esistenti, sono computate come superficie coperta ma non come volume, fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal C.C. in termini di distanze fra fabbricati .

Le tettoie addossate a strutture già esistenti potranno prevedere ulteriori chiusure fino al limite massimo complessivo del 50% del perimetro, unicamente nel caso in cui i lati di aderenza non superino tale limite. In ogni caso la struttura e le dimensioni delle tettoie dovranno rispettare quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione della singola zona in cui è previsto l'intervento, ciò al fine di garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle opere. I bassi fabbricati dovranno distare 1,5 metri dai confini ovvero potranno essere edificati sul confine alle condizioni di cui all'art. 10 comma 1.7, garantendo la distanza D_s dalla strada previste per la zona normativa, fatto salvo quanto previsto ai commi seguenti ed all'art 10 comma 1.8. La stessa distanza dai confini di proprietà dovrà essere garantita per quanto attiene a manufatti accessori quali scale esterne o terrazzi aventi le caratteristiche di basso fabbricato in termini di altezza della copertura o del piano di calpestio, assimilabili pertanto ai bassi fabbricati limitatamente al rispetto delle distanze dai confini.

1bis. In deroga agli indici di permeabilità, al parametro D_s e di superficie coperta di zona potranno erigersi tettoie per la collocazione dei cassonetti per la raccolta rifiuti, legname o per ospitare animali domestici , aventi dimensioni in pianta strettamente necessarie alle esigenze, per un massimo di 3 mq per ogni contenitore e comunque fino ad un massimo complessivo di 9 mq, fatte salve eventuali dimostrabili esigenze specifiche in caso di attività commerciali, produttive e turistico ricettive, ed altezza massima all'estradosso della copertura non eccedente i 2,80 m. Tali manufatti potranno essere dotati di elementi perimetrali atti a oscurare dalla vista i contenitori, posti comunque fino ad un'altezza massima da terra di 1,6 m. In zona A valgono le ulteriori limitazioni come previste all'art. 14.

2. I bassi fabbricati seminterrati che emergono mediamente non oltre 1 metro dal terreno, al netto della copertura, e vengano destinati ad autorimesse o locali accessori, non vengono considerati agli effetti delle distanze da confini e strade, dei volumi e della superficie coperta, a condizione che il manto di copertura sia sistemato e mantenuto a verde o giochi o simile e sia facilmente accessibile e fruibile, fatto salvo quanto previsto dal C.C. e all'art.9 del D.M. 1444/68 in termini di distanze fra fabbricati ed all'art. 39 delle presenti norme per quanto attiene all'osservanza delle fasce di rispetto stradale.

3. La norma relativa ai bassi fabbricati seminterrati di cui al comma 2, ne consente l'edificazione soltanto quando la somma del volume dell'edificio e della porzione emergente del seminterrato non superi il limite massimo di 3 mc/mq.

4. abrogato

4bis. Le precedenti definizioni sono da ritenersi sostitutive di quelle riportate all'art. 9 delle NtA del Piano Particolareggiato delle zone B, ai sensi dell'art. 12 comma 3 delle presenti norme.

5. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

ART. 30 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a. le strade pubbliche o di uso pubblico ed in genere le aree di circolazione;
- b. gli spazi destinati a servizio di infrastrutture speciali;
- c. i nodi stradali;
- d. i parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- e. strade private.

a. Le strade sono classificate, con riferimento al D.M. 1.4.1968, n.1404, come segue:

- A) Autostrade con funzione internazionale, nazionale, regionale e relativi raccordi alla rete nazionale: sono accessibili solo dalle stazioni all'uopo predisposte.
- B) Strade di grande comunicazione e traffico, comprendenti itinerari internazionali; strade a scorrimento veloce: accessibili unicamente a mezzo di nodi con svincoli a più livelli.
- C) Strade di media importanza (calibro superiore a 10,50 metri) a carattere nazionale, regionale o comunale, ma con funzioni prevalentemente intercomunali:
gli accessi sono consentiti attraverso strade di arroccamento sfocianti a distanze non minori di 300 mt. tra di loro rispetto a nodi esistenti o previsti.
- D) Strade di interesse locale: provinciali o comunali non comprese nelle categorie precedenti.
- E) Strade locali secondarie con funzione prevalentemente urbana, montana ed agricola.
- F) Strade interne, con funzioni di distribuzione capillare del traffico interno.

b. Spazi destinati al servizio delle infrastrutture speciali (trafori, autostrade, ecc...).

Essi sono destinati ad ospitare i parcheggi, i caselli, la direzione della gestione ed i fabbricati a servizio della mobilità. Su tali spazi potranno essere edificate le costruzioni funzionali alla destinazione di cui al titolo nonché edifici o impianti pubblici o di pubblico interesse (quali alberghi, ristoranti, attività commerciali in genere). Le costruzioni esistenti entro tale zona non possono essere ampliate, modificate o sopralzate, se non per essere adeguate alle funzioni di zona.

c. Nodi stradali: sono i luoghi di confluenza di due o più strade. A seconda dell'intensità e del tipo di traffico da smistare potranno avere sistemazione:

- ATTREZZATA
- CANALIZZATA

- REGOLAMENTATA I nodi sono a sistemazione attrezzata quando l'intensità ed il tipo di traffico sono tali da consigliare gli svincoli a più livelli senza intersezione dei flussi di traffico.

I nodi sono a sistemazione canalizzata quando, con opportuni svincoli a livello, si favorisce la scorrevolezza del traffico disgregando le intersezioni dei flussi di traffico.

Quando il traffico è minore e di minore intensità può essere prevista la semplice regolamentazione anche degli incroci con l'apposizione di opportuna segnaletica.

La diversa sistemazione dei nodi stradali è evidenziata nella cartografia di piano.

d. Parcheggi.

Le aree a pubblico parcheggio sono evidenziate nella cartografia di piano.

In sede di nuova realizzazione o di revisione della rete stradale potranno essere previsti parcheggi nelle aree di rispetto stradale o nelle fasce di arretramento volontario.

In questi ultimi due casi le aree attrezzate a parcheggio potranno essere computate ai fini edificatori mediante l'applicazione dell'indice territoriale, nei limiti consentiti dalle presenti norme senza tener conto della loro variata destinazione specifica.

e. Strade private.

L'apertura e la sistemazione di una strada privata aperta al passaggio pubblico o collettivo deve essere autorizzata dal Comune in base ad un progetto che tenga conto delle disposizioni di cui all'articolo precedente. E' inoltre accollato al proprietario l'onere della costruzione, sistemazione, pulizia, illuminazione e scolo delle acque e di quanto altro occorrente per mantenere la strada in stato decoroso e di percorribilità, mediante atto pubblico debitamente registrato.

2. Il Comune ha facoltà di richiamare i proprietari inadempienti alla esecuzione delle opere di manutenzione che eventualmente non venissero fatte con diligenza e tempestività ed, in caso di ulteriore inadempienza, provvedere in conformità della legge e delle disposizioni in merito vigenti.

Sono fatte salve le disposizioni relative ai Consorzi per le strade vicinali.

2bis. Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi, oltre alle infrastrutture strettamente connesse alla viabilità secondo il Codice della Strada e regolamenti attuativi:

- installazione di chioschi per la vendita di giornali ed in generale allestimenti per servizi ed esercizi connessi ai servizi pubblici ed alla ricettività turistica secondo le disposizioni inserite negli appositi regolamenti comunali;
- l'installazione di dehors annessi agli esercizi pubblici di somministrazione secondo le disposizioni inserite negli appositi regolamenti comunali;
- l'installazione di manufatti a servizio della viabilità anche atti ad ospitare gli addetti al controllo del traffico e della sosta;
- realizzazione di alberate, aree verdi, aree ludico-espositive, isole ecologiche, opere di arredo urbano in genere.

2ter. Le verifiche rispetto al parametro Ds (distanza dal ciglio stradale) e la conseguente definizione di fascia di rispetto ai sensi dell'art. 39 comma 4, sono effettuate con riferimento alle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti, indipendentemente dalla loro rappresentazione catastale o di P.R.G.C.

3. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

ART. 32 - AREE PER L'ISTRUZIONE, ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E ATTREZZATURE PUBBLICHE URBANE E COMPRESORIALI

1. Tali zone sono destinate ad opere ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse (edifici per l'istruzione, centri civili e sociali, sanitari, amministrativi, ecc., chiese, conventi, caserme, impianti di depurazione e incenerimento, produzione e trasformazione di energia elettrica, edifici per impianti telefonici, ecc., attrezzature per l'educazione, la cultura, lo sport, l'assistenza sociale e sanitaria, con riferimento alla gioventù, ecc.).

L'attuazione del Piano è prevista a Concessione Edilizia.

2. Gli edifici pubblici sottostaranno unicamente alle norme delle leggi speciali che ne regolano la costruzione.

3. Gli edifici di pubblico interesse, devono rispettare i seguenti indici.

Ief Indice di edificabilità fondiaria: 3 mc/mq

H Altezza massima: 14 metri

Dc Distanza minima dal ciglio stradale: 5 metri

Df Distanza minima tra fabbricati: 10 metri

Rs Rapporto tra altezza/larghezza stradale: 1/1

Rc Rapporto tra altezza/distanza dal confine: 1/2

Sl Superficie libera minima: 2/3 Sf.

Gli edifici esistenti a destinazione direzionale, ricettiva turistico – sociale, presenti nelle aree per attrezzature urbane e comprensoriali interne all'area di progettazione esecutiva Jafferau 1, potranno essere convertiti e destinati, oltre a quanto previsto nel P.P. approvato con la D.C. C. n. 50/2004, ad attività alberghiere ex art. 23 delle presenti norme, ovvero ad attività agrituristiche, direzionali e commerciali rivolte al turismo ed allo sport, nel rispetto dell'art. 20bis per quanto attiene le destinazioni commerciali.

3bis. Nell'area individuata per la realizzazione della nuova centrale ENEL e della cabina elettrica di cui al progetto definitivo approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 26-9190 del 14 luglio 2008, valgono gli indici urbanistici edilizi come riportati nel documento PIDRO00540 "Relazione tecnica illustrativa - Integrazioni al documento PIDRO 00512 Rev. 00"

3tris. A seguito dell'approvazione con D.C.C. n. n. 8 del 5.03.2009 del "Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari anno 2009" ai sensi dell'art.58 del D.L. 25/06/2008 n.112, i lotti individuati al Catasto Terreni di Bardonecchia al foglio 25 part. 399 hanno il seguente indice di edificabilità fondiaria - Ief: 3,3 mc/mq.

4. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.

ART. 39 - AREE DI RISPETTO STRADALE

1. Sono quelle necessarie alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti od alla protezione dei nastri stradali nei confronti dell'edificazione.

2. In tali zone è vietata ogni costruzione ed inoltre l'ampliamento o la modifica di quelle esistenti, fatto salvo quanto riportato a seguire.

3. E' consentito a titolo precario e con apposita convenzione/atto d'obbligo unilaterale, autorizzare la costruzione di chioschi o stazioni di rifornimento al servizio di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione o chioschi di assistenza alla mobilità, recinzioni, piccoli manufatti tecnici quali quadri e colonnine per la distribuzione dei servizi a rete, pensiline di protezione di passaggi pedonali e carrai, le tettoie per la collocazione dei cassonetti per la raccolta rifiuti, legname o per ospitare animali domestici nei limiti specificati al comma 1bis dell'art 28, fatte salve per aree esterne ai centri abitati le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992, n.285. Per tali manufatti la convenzione, ovvero l'atto unilaterale d'obbligo, deve prevedere che gli oneri di smantellamento dell'opera siano a carico del proprietario dal fondo, qualora l'area sia interessata dall'attuazione di spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico a semplice richiesta del Comune o dell'ente proprietario della strada.

Le deroghe succitate sono rilasciate previo parere tecnico favorevole degli uffici comunali competenti a condizione che i nuovi manufatti non diminuiscano la visibilità della strada, non intralcino le operazioni di sgombero neve o ledano altri eventuali pubblici interessi. Per tali interventi è necessario ottenere anche il parere favorevole dell'ente proprietario e/o competente della strada.

4. La larghezza delle fasce di rispetto è indicata nella Tavola di Piano e comunque, al di fuori dei limiti di insediamento, non potranno essere inferiori a quelle prescritte dal Decreto Ministeriale 01.04.1968, n.1404. Qualora non altrimenti definito dalla cartografie di piano, deve essere rispettata una fascia di rispetto stradale pari al parametro Ds (distanza dal ciglio stradale) come definita in funzione della zona normativa, con riferimento alle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti, anche se non cartografate. Per le fasce relative alle recinzioni vale quanto previsto all'art. 29.

5. In tali fasce è ammessa la costruzione di manufatti interrati, destinati ad autorimesse e locali accessori non abitativi, aventi il solaio di copertura mantenuto a verde e posto a livello non superiore a quello della strada rispettata ribassato di 0,4 metri, sempreché sia garantito sotto il profilo strutturale l'eventuale soprastante utilizzo da parte di autoveicoli in conseguenza dell'ampliamento delle carreggiate stradali. E' ammessa la realizzazione di manufatti costituenti opere di urbanizzazione realizzati dal Comune o dagli enti preposti, previo parere favorevole dell'ente proprietario e/o competente della strada.

6. Nelle fasce della larghezza di 60 metri poste sui due lati della superstrada di accesso al traforo del Frejus, oltre a quanto prescritto nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui al punto b. dell'art.30, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici definiti per gli edifici pubblici e di pubblico interesse nel precedente art.32.

7. Il tracciato viario in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

All'interno delle fasce di rispetto dell'autostrada A32 Torino- Bardonecchia, è consentito l'ampliamento e la riqualificazione di tale infrastruttura come indicato nelle cartografie di PRG, secondo le procedure di cui alla Legge 285/2000 e nel rispetto delle normative e leggi vigenti. Per tale intervento, eventuali limitate modifiche di tracciamento in sede esecutiva, non costituiscono variante al PRG, purché, contenute all'interno della fascia di rispetto.

7bis. Le precedenti definizioni sono da ritenersi sostitutive di quelle riportate nelle NtA del Piano Particolareggiato delle zone B, ai sensi dell'art. 12 comma 3 delle presenti norme.

8. Tutti gli interventi previsti in queste aree sono ammessi solo se conformi alle indicazioni contenute negli articoli 35 - 35.1 - 35.2 - 35.3 - 35.4 - 35.5 - 35.6 - 35.7 - 35.8 - 35.9 - 35.10 - 35.11 - 35.12 - 35.13 - 35.14 - 35.15 - 35.16 - 35.17 - 35.18 - 36.