

COMUNE DI CONDOVE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Ufficio Tecnico

Piazza Martiri della Libertà n.7 - 10055 CONDOVE

Tel. 0119643102 Fax 0119644197



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO

Aggiornato marzo 2024, reso disponibile ai soli fini di facilitarne la lettura e che non riveste carattere di ufficialità

Linee d'indirizzo:	Del .C.C. 27.11.1998 n. 79
Prog. Preliminare:	Del. C.C. 16.09.2003 n. 30
Prog. Definitivo:	Del. C.C. 09.03.2005 n. 15
	- Del. C.C. 26.09.2006 n. 45
Controdeduzioni Osserv. Reg.	- Del. C.C. 10.07.2008 n. 36
Approv. Del. G.R. 29.12.2008 n. 62-10506 (B.U.R. 08.01.2009)	
Variante n. 1	Art. 17 comma 7, Del. C.C. 20.05.2010 n. 21
Variante n. 2	Art. 17 comma 7, Del. C.C. 11.07.2011 n. 28
Variante n. 3	Art. 17 comma 7, Del. C.C. 25.10.2012 n. 49
Variante n. 4	Art. 17 comma 12, Del. C.C. 04.04.2014 n. 14
Variante n. 5	Art. 17 comma 5, Del. C.C. 20.04.2017 n. 18
Variante n. 6	Art. 17 comma 5, Del C.C. 26.03.2019 n. 12
Variante n. 7	Art. 17 comma 5, Del C.C. 05.03.2024 n. 5

Geom. Paolo Nervo – Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Fabrizio Vinassa – Geom. Alberto Castagno

Condove, marzo 2024

Si ricorda che le norme ufficiali sono quelle allegate alle deliberazioni di approvazione sopra indicate.

INDICE

TITOLO I° NORME GENERALI

Art. 1	Estensione ed efficacia del P.R.G.
Art. 2	Documenti del P.R.G.C.
Art. 3	Parametri edificatori e definizioni
Art. 4	Attuazione del P.R.G.
Art. 5	Strumenti urbanistici esecutivi
Art. 6	Interventi diretti
Art. 7	Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)
Art. 8	Condizioni d'insediabilità
Art. 8bis	Condizioni di insediabilità di attività che comportano la detenzione e/o l'impiego di sostanze pericolose
Art. 9	Tipi d'intervento sul territorio
Art. 10	Destinazione d'uso
Art. 11	Classificazione delle aree normative d'intervento

TITOLO II° VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

Art. 12	Vincoli inibitori
Art. 13	Vincoli autorizzativi
Art. 14	Strade di P.R.G. : tracciati, tipologia
Art. 15	Pertinenze
Art. 16	Verande e logge
Art. 17	Ricostruzione di edifici
Art. 18	Attività commerciali
Art. 19	Compatibilità ambientale
Art. 20	Deroghe
Art. 20 bis	Edifici legittimamente presenti, ma in zona impropria
Art. 21	Norme transitorie

TITOLO III° NORME SPECIFICHE DI AREA

Art. 22	Contenuti delle norme di area	
Art. 22/1	Area a Destinazione Agricola	(A)
Art. 22/2	Alpeggi	(ap)
Art. 22/3	Nuclei Agricoli	(NA)
Art. 22/4	Beni culturali	(B)
Art. 22/5	Centri Storici	(Ra)
Art. 22/6	Opere ed edifici d'interesse ambientale	(ea)
Art. 22/7	Residenziale di Ristrutturazione	(Rbr)
Art. 22/8	Residenziale di Recupero	(Rba)
Art. 22/9	Residenziale di Recupero	(Rbm)
Art. 22/10	Residenziale di Recupero	(Rbb)
Art. 22/11	Residenziale Consolidata	(Rb)
Art. 22/12	Residenziale di Completamento	
	a media densità	(Rcm)
Art. 22/14	Area residenziale di nuovo impianto	(Rn)
Art. 22/15	Insedimenti residenz.e comm. in area impropria	(Ri)
Art. 22/16	<u>STRALCIATO</u>	
Art. 22/17	Produttiva esistente	(Pb)
Art. 22/17bis	Produttiva esistente	(Pb ex Moncenisio)
Art. 22/18	Area produttiva di completamento	(Pc)
Art. 22/19	Produzione in zona impropria	(Pi)
Art. 22/20	Aree per Attrezzature a servizi comunali	(S)
Art. 22/21	Aree per Attrezzature d'interesse generale	(F)
Art. 22/22	Aree a Verde privato	(Vp)
Art. 22/23	Area di Trasformazione su Via Torino	(Tr1)
Art. 22/24	Area di Trasformazione su Via Di Vittorio	(Tr2)

TITOLO I^o

NORME GENERALI

Art. 1 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di piano.
2. Il presente Piano sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di approvazione, e comunque alla data di approvazione dei Piani Territoriali previsti dalle Leggi Regionali.
3. Le presenti Norme costituiscono parte essenziale del Piano Regolatore Generale, integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.
4. Esse si pongono come norme d'azione rivolte a disciplinare il comportamento della Pubblica Amministrazione nella predisposizione e nella attuazione degli interventi sul territorio.

Art. 2 - DOCUMENTI DEL P.R.G.C.

1. Con riferimento a quanto espresso nel 1° c. del precedente art.1, il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti documenti:

TAV. P1	- Planimetria sintetica	(1/25.000)
TAV. P2a	- Planimetria Generale	(1/10.000)
TAV. P2b	- Planimetria Generale	(1/10.000)
TAV. P2aG	- Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica	(1/10.000)
TAV. P2bG	- Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica	(1/10.000)
TAV. P3	- Planimetria Generale	(1/5.000)
TAV. P4	- Aree urbanizzate	(1/2.000)
TAV. P4Na1	- Nuclei agricoli	(1/2.000)
TAV. P4Na2	- Nuclei agricoli	(1/2.000)
TAV. P5	- Centro storico: progetto	(1/1.000)
	- Norme di attuazione.	
2. In caso di incongruenza tra le indicazioni grafiche espresse nelle tavole alle diverse scale è prescrittiva l'indicazione contenuta nella tavola a scala di maggior dettaglio.

3. Fanno altresì parte dei documenti di PRG gli elaborati della Variante n. 7:

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2. ALLEGATI TECNICI

- 2.1 Le reti dell'acquedotto e della fognatura, le sorgenti e le fasce di salvaguardia e le aree interessate da incendi**
- 2.2 Indagini ed analisi relative alle caratteristiche della popolazione e della sua dinamica.**
- 2.3 Prospetto numerico art. 17 comma 7 LR 56/77 e s.m.i.**
- 2.4 Edifici di interesse storico-documentario**

3. TAVOLE di PROGETTO

- 3.0 Perimetrazione delle aree oggetto di variante sulle tavole di PRG vigente (Figure n. 1, 2, 3, 4, 5)**
- 3.1a Planimetria generale in scala 1:15.000: Le sorgenti e le fasce di salvaguardia e la carta forestale aggiornata al 2016**
- 3.1b Le sorgenti e le fasce di salvaguardia su base catastale regionale in scala 1:5.000**
- 3.2 Planimetria generale scala 1:2.000 - Aggiornamento della Tavola P4 aree urbanizzate del PRG**

4. NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

5. ELABORATI PER LA PROCEDURA DI VAS

- 5.1a RAPPORTO AMBIENTALE Testo**
- 5.1b RAPPORTO AMBIENTALE: Allegato cartografico al Testo**
- 5.2 PIANO di MONITORAGGIO AMBIENTALE**
- 5.3 Sintesi non tecnica del RAPPORTO AMBIENTALE**

Art. 3 - PARAMETRI EDIFICATORI E DEFINIZIONI

- 1. Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono si fa riferimento alle seguenti definizioni:
 - a) **AREA NORMATIVA:** s'intende una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di Piano per la quale il Piano stesso prescrive norme operative che precisano destinazioni d'uso, tipi di intervento, modalità d'attuazione con relativi parametri e prescrizioni particolari.
 - b) **RAPPORTO TRA LINEA DI SPICCATO E STRADA PUBBLICA:**
 - 1. Per gli edifici ubicati nel fronte strada, la linea di spiccatto corrisponde al piano di marciapiede della strada pubblica esistente o in progetto.
 - 2. In caso di arretramento dal ciglio stradale, la linea di spiccatto s'intende compresa entro una livelletta del 10% con un massimo assoluto di mt.1,20 di dislivello dal piano stradale nelle aree pianeggianti; nei terreni in pendenza la livelletta di

progetto potrà variare nella misura massima del 10% rispetto a quella originaria nel limite massimo assoluto di mt. 1,20.

3. I limiti suddetti sono riferiti alla mezzeria del fronte dell'edificio calcolato per un max di mt. 20.
4. In ogni caso dovrà essere assicurato un idoneo raccordo con i terreni adiacenti a quello oggetto d'insediamento.

c) **SAGOMA LIMITE:** al di sopra del limite d'altezza massima, la sagoma emergente (copertura, sottotetto) dovrà essere contenuta entro un'inclinata di 30° (57% di pendenza) condotta per l'estremo del piano di gronda aggettante a non più di mt. 1,50 dal fronte esterno del fabbricato.

d) **CAPACITA' INSEDIATIVA:** ai fini della capacità insediativa residenziale si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume:

A) in aree a densità territoriale superiore a 0,8 mc/mq.

mc/ab. 120

B) in aree a densità territoriale inferiore o uguale a 0,8 mc/mq.

mc/ab. 150

Sono esclusi dal calcolo i volumi diversamente destinati (terziario, servizi, commercio etc.).

e) **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.):** s'intende per tale l'edilizia residenziale d'interesse pubblico costituita ai sensi delle norme vigenti quale:

a) edilizia sovvenzionata: realizzabile con capitale pubblico (Comune, A.T.C., enti istituzionali);

b) edilizia agevolata: realizzabile con contributo pubblico (Comune, cooperative, imprese);

c) edilizia convenzionata ex artt.7 e 8 L.10/77: realizzabile da privati con predeterminazione di prezzi vendita e di canone d'affitto convenzionati con il Comune.

f) **ALTRI PARAMETRI:** per ogni altra definizione relativa a parametri ed indici (altezza, volume, densità, etc.) si rinvia al Regolamento Edilizio, titolo III.

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua mediante:

- a) Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), e cioè:
 - Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.);
 - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.);
 - Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (PEC e/o PECO);
 - Piani Tecnici Esecutivi di opere pubbliche (P.T. E.);
 - Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale.
- b) Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree ed edifici (Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività, artt. 10 e 22 D.P.R. 380/01).

2. L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. può essere definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) secondo le norme statali e regionali vigenti.

3. Sulla base di quanto previsto dall'art. 17, 8° comma L.R. 56/77, è fatta salva la possibilità del Consiglio Comunale di individuare porzioni di territorio sulle quali attuare uno strumento urbanistico tra quelli previsti alla precedente lettera a) del presente articolo e, nelle aree assoggettate a SUE, la delimitazione degli stessi.

Art. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

1. I Piani Particolareggiati sono Piani Urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli artt.38 e segg. della L.R. 56/77.

2. I P.d.R. di cui all'art.41/bis e 43 della L.R. n.°56/77 e successive modificazioni, sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero. I P.d.R. d'iniziativa privata possono essere presentati dai proprietari rappresentanti i tre quarti del valore degli immobili calcolato sulla base dell'imponibile catastale.

3. I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti da privati ed approvati dal Comune ai sensi degli artt.43, 44 e 45 L.R. 56/77. Possono presentare progetti di PEC i proprietari di aree rappresentanti i tre quarti della superficie catastale interessata purchè inseriti in un piano planivolumetrico esteso all'intera area.

4. I P.T.E. di cui all'art.47 L.R. n.°56/77 e successive modificazioni, sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria, di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

5. Per il contenuto, gli elaborati e le procedure di approvazione dei predetti S.U.E. valgono le norme degli artt.38,39,40,41,41bis,43,44,45,47 della Legge Regionale n.°56/77.
6. Il P.R.G.C. può essere attuato per parti anche attraverso i programmi integrati d'intervento di recupero urbano (P.R.U., P.R.I.U., contratti di quartiere, P.R.U.S.S.T. e successivi) previsti dalla L.R. 18/96 e dalle leggi nazionali di settore, alle quali si rinvia in ordine a contenuto, elaborati e procedure d'approvazione.

Art.6 - INTERVENTI DIRETTI

1. Gli interventi diretti di trasformazione di aree ed edifici sono:
 - Permesso di Costruire (P.C.) per interventi di cui all'art. 10 D.P.R. 380/01 e s.m.i.
 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per gli interventi di cui al predetto D.P.R. 380/01 art. 22.
2. Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il Permesso di Costruire e la D.I.A. a norma degli artt. 48, 49, 54, 55, 56 della L.R. 56/77 per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc. ritenuti compatibili dalle norme del P.R.G.C., per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture in atto, e per la manutenzione degli immobili, con la sola esclusione della manutenzione ordinaria per la quale non è richiesta alcuna procedura.

Art. 7 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

1. Il P.P.A. di cui all'art.13 della L.28/11/77 n.° 10 è uno strumento di programmazione degli interventi sul territorio, che può essere redatto dal Comune per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. conformemente al disposto della L.R. 56/77 art. 36, tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.
2. In caso di formazione di P.P.A. il Permesso di Costruire può essere rilasciato soltanto per le aree incluse nello stesso; al di fuori di questo possono essere eseguite le opere e gli interventi previsti da leggi nazionali e regionali specifiche.
3. Contenuti, elaborati, tempi, procedure di formazione ed approvazione del P.P.A. sono quelli prescritti agli artt. 34, 35, 37 della L.R. n.°56/77 e successive modificazioni.

Art. 8 - CONDIZIONI D'INSEDIABILITA'

1. In generale gli interventi che comportino nuovi insediamenti o incrementi di insediamenti esistenti, potranno essere previsti in quelle parti di territorio nelle quali si verifichino le seguenti condizioni generali d'insediabilità:
 - a) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 L.R. 56/77 nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi; sono da considerarsi equipollenti la previsione di attuazione di tali opere sia da parte del Comune nell'ambito del P.P.A., sia l'impegno di realizzarle da parte dei privati contemporaneamente alla realizzazione degli interventi proposti;
 - b) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria ed indotta di cui ai punti 2 e 3 dello stesso art. 51 L.R. 56/77 nei modi e rapporti fissati dalle presenti norme; sono da considerarsi equipollenti le opere oggetto di convenzione da realizzarsi a cura dei privati attuatori dell'intervento di completamento o di nuovo impianto;
2. Il frazionamento di area su cui insistono edifici dovrà essere coerente agli indici prescritti alla data di adozione del presente P.R.G.C.
3. In tutti i casi in cui il lotto abbia concorso, in qualsiasi epoca, in tutto o in parte alla edificazione di volume realizzabile in base a previgenti strumenti urbanistici, tale lotto o porzione di esso deve intendersi a capacità edificatoria esaurita, e quindi non può concorrere ad ulteriore edificazione, se non in presenza di parametri edilizi attuali più capienti, nel qual caso potrà essere completata la capacità edificatoria residua.
4. La prescrizione del prec. 3° c. non si applica alle aziende agricole che dispongano di spazi sufficienti per altri edifici o infrastrutture agricole, o che presentino con il progetto un nuovo Piano aziendale di sviluppo o inserimento giovani, finanziabile con contributi pubblici, purché nel rispetto delle limitazioni di cui all'art.25, c.19 della L.R.56/77 e s.m.i.

Art. 8bis - CONDIZIONI DI INSEDIABILITÀ DI ATTIVITÀ CHE COMPORTANO LA DETENZIONE E/O L'IMPIEGO DI SOSTANZE PERICOLOSE

1. Non risultano presenti nel territorio del Comune di Condove attività a rischio di incidente rilevante (RIR) di cui al D. Lgs. 105/2015; in considerazione delle caratteristiche di ubicazione delle aree produttive previste dal PRG non è ammessa la localizzazione di tali attività.
2. L'avvio di attività che prevedano la detenzione e/o l'impiego delle sostanze pericolose elencate nell'Allegato n. 1 del citato D. Lgs. 105/2015, in quantità non tale

da determinare il rischio di incidente rilevante, ma pari o superiori al 20% delle soglie individuate come “a rischio di incidente rilevante” nel D. Lgs. 105/2015, deve essere preventivamente comunicato al Comune, affinché esso verifichi il rispetto delle condizioni di insediabilità previste dalla cosiddetta “*Variante Seveso*” al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Città Metropolitana di Torino (con particolare riferimento agli articoli 10 e 19), variante approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010 e s.m.i.

Art. 9 - TIPI D'INTERVENTO SUL TERRITORIO

1. Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D. Lgs 42/2004 e successive modificazioni, per i fabbricati e le aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, sono previsti i seguenti tipi d'intervento:

- a) manutenzione ordinaria (MO)
- b) manutenzione straordinaria (MS)
- c) restauro e risanamento conservativo (RR)
- d) ristrutturazione edilizia (RE)
- e) nuova costruzione (N)
- f) ristrutturazione urbanistica (RU)
- g) sostituzione edilizia (SE)
- h) demolizione (D).

Per quanto riguarda gli interventi MO, MS, RR, RE, N, RU, si rinvia a quanto previsto dal vigente “*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*”.

Per gli edifici di interesse ambientale e paesaggistico, storico/architettonico e/o artistico individuati nelle tavole di PRG, qualora sia ammessa la ristrutturazione edilizia, è con essa esclusa la demolizione; tutti gli interventi, compresa la ristrutturazione edilizia, comportano il rispetto di quanto precisato al successivo art. 22/6 delle presenti norme.

Per quanto riguarda gli interventi SE e D si precisa quanto segue:

g) **SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)**: gli interventi che prevedono la demolizione degli edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto del volume esistente o

degli indici di P.R.G.C., e di tutte le restanti norme urbanistiche edilizie ed igieniche vigenti. Per detto intervento valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Nelle aree classificate Ra dovranno essere rispettati gli allineamenti viari, esistenti o previsti, i caratteri ambientali, la morfologia delle tipologie edilizie e dei materiali esistenti;
- Nelle aree agricole può essere recuperato integralmente il volume preesistente per le destinazioni ammesse sulla base di documentazione certa;
- Nelle aree diverse dalle precedenti potrà essere previsto l'integrale recupero del volume preesistente ancorché eccedente gli indici dell'area normativa con concessione convenzionata ex art.49, 5° c. L.R. 56/77 con cui siano dismesse o monetizzate le aree ex art. 21 stessa legge relative al volume eccedente a quello ammesso dagli indici dell'area.
- La ricostruzione del volume demolito è ammessa anche in posizione diversa da quella originaria, ma nello stesso lotto di pertinenza in cui è collocato l'edificio demolito e nella stessa area normativa. Per lotto di pertinenza, ai fini dell'intervento di sostituzione edilizia (SE), si intende un lotto ideale, entro cui si trovi l'edificio da demolire, di superficie massima pari al volume da sostituire diviso 0,50 mc/mq e di forma rettangolare, con lato più lungo massimo 3 volte il lato più corto.
- La ricostruzione deve contribuire a migliorare la qualità dell'insediamento in cui l'edificio è inserito, garantendo il riordino delle aree liberate.
- La ricostruzione del volume demolito è subordinata al rispetto dei vincoli derivanti dalla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica del PRG.

h) DEMOLIZIONI (D): gli interventi che tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie necessari per consentire gli obiettivi propri delle diverse categorie di intervento di cui ai punti precedenti specificatamente per le lettere d, e, f, g.

Sono generalmente ammessi gli interventi di demolizione di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere. L'area di risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e se prospiciente una strada aperta al pubblico transito è facoltà del Comune chiederne la destinazione a parcheggio pubblico con convenzione d'uso.

Art.10 - DESTINAZIONE D'USO

1. Per destinazione d'uso di area o edificio s'intende la classe di attività o utilizzazione che, secondo la classificazione di seguito specificata, comprende gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio è attualmente adibito ovvero destinato dal Piano.

2. Le principali classi di destinazione d'uso sono:

R: Residenziali comprendenti gli usi abitativi propri e relative pertinenze (autorimesse, verde privato o condominiale, attrezzature per il tempo libero).

R1 residenze ordinarie permanenti e temporanee.

R2 residenze speciali collettive (collegi, case protette per anziani e disabili).

R3 residenze economiche e popolari (E.R.P.).

P: Produttive comprendono le attività di produzione artigianale-industriale (magazzini e depositi) con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato, aree di stoccaggio etc.).

P1 attività industriale comprensiva di uffici e servizi fino al max del 25% della sup. produttiva e residenza di custode o titolare fino a 150 mq. di sup. lorda se pertinenza dell'edificio produttivo.

P2 attività artigianale di produzione comprensiva di residenza e uffici fino al max del 30% della sup. produttiva se pertinenza come in P1 comprensiva di una residenza fino a 150 mq. di sup. lorda se pertinenza dell'edificio produttivo.

P3 attività di stoccaggio (coperto e scoperto) e commercio all'ingrosso di merci; attività di deposito e movimentazione logistica delle merci.

C: Commerciali comprendono le attività commerciali e affini con le pertinenze e i servizi ad esse afferenti (parcheggi, verde, etc.).

C1 commercio al dettaglio di vicinato (con sup. di vendita inferiore a 150mq.) e artigianato di servizio (panettiere, parrucchiere etc).

C2 STRALCIATO

C3 credito e assicurazioni, attività professionali, pubblici esercizi (bar, ristoranti).

T: Turistico ricettive

T1 attività sociali e culturali varie non comprese nelle classi precedenti, attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo.

T2 attività ricettive (alberghi, ostelli, rifugi alpini ecc.) e attività affini e complementari.

D: Direzionali comprendono le sedi di attività pubbliche e private quali amministrazioni di Aziende, Istituzioni, Banche, Finanziarie e di Enti Pubblici.

A: Agricole comprendono le attività connesse alla coltivazione dei fondi alla conservazione dell'ambiente ed ai servizi a queste afferenti.

A1 coltivazione dei terreni agricoli.

A2 attività agricole e residenze connesse, nelle quali sono da comprendere, oltre alla residenza degli addetti alla conduzione dei fondi, nei limiti del succ. art.21/1, le attrezzature integrate e compatibili con esse per la lavorazione e conservazione dei prodotti dei fondi stessi, il deposito attrezzi ed il ricovero degli animali.

A3 attività agricole di carattere tecnologico anche non compatibili con la residenza rurale, quali allevamenti zootecnici industriali, magazzini ed impianti aziendali e interaziendali per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

A4 attività e attrezzature per le colture forzate di prodotti agricoli (vivai -serre) e loro commercializzazione.

A5 attività e attrezzature agroturistiche ai sensi della L.R. 38/95.

S: Servizi comprendono le attività di servizio pubbliche o d'interesse pubblico a livello comunale.

S1 servizi per l'istruzione dell'obbligo e pre-obbligo.

S2 servizi d'interesse comune e sanitari.

S3 spazi per il verde attrezzato, il gioco, lo sport.

S4 parcheggi.

S5 servizi per gli insediamenti produttivi: parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mensa ed attrezzature varie.

S6 servizi per insediamenti terziari.

F: Attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico a livello sovracomunale
parchi urbani e comprensoriali.

3. Il passaggio da una all'altra delle classi del precedente comma (R,P,C,T,D,A) costituisce mutamento di destinazione d'uso subordinato a Permesso di Costruire, per il quale valgono le norme dell'art.8, 3° c. e seguenti della L.R. 19/99 e D.P.R.380/01 art.32.
4. Per “*centri e servizi sociali*”, richiamati all’art. 21 comma 1 numero 2) della LR 56/77 e s.m.i., tra i servizi per gli insediamenti produttivi (indicati con la sigla S5 al precedente comma 2) si intendono, a titolo esemplificativo:

- spazi destinati ad attività finalizzate al recupero di persone fragili (per problemi temporanei e non) che si esplicano attraverso percorsi di formazione e/o percorsi lavorativi e/o percorsi di volontariato, compresa la socializzazione, esposizione e vendita dei prodotti di tali attività

- spazi per lo svolgimento di attività finalizzate a promuovere occasioni di incontro, di formazione permanente, di produzione, esposizione e fruizione culturale ed artistica.

Per “*attrezzature varie*”, richiamate all’art. 21 comma 1 numero 2) della LR 56/77 e s.m.i., tra i servizi per gli insediamenti produttivi (indicati con la sigla S5 al precedente comma 2) si intendono, a titolo esemplificativo, gli spazi per lo svolgimento di attività riconducibili al cosiddetto “welfare aziendale”.

5. In tutte le aree verdi pubbliche o private del territorio comunale è fatto divieto di utilizzare le specie inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012 n. 46-5100 “*Identificazione degli elenchi, Black List delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione*” e dell’aggiornamento di cui alla DGR 29/2/2016 n. 23-2975.

Art.11 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE DI INTERVENTO

1. Il Piano esercita la propria efficacia normativa assegnando alle varie parti del territorio comunale, le destinazioni d'uso consentite, gli interventi ammessi, i parametri urbanistici per il dimensionamento degli stessi e le modalità d'intervento.
2. Con il diverso combinarsi, nelle varie parti del territorio comunale, dei contenuti normativi sopra indicati, il territorio stesso viene suddiviso in aree normative di intervento che, opportunamente indicate sulla tavola di Piano, consentono di definire topograficamente le prescrizioni normative del medesimo.
3. Le aree normative individuate fanno riferimento alla seguente classificazione:
 1. Aree urbanizzate
 - aree interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da loro porzioni (a).
 - aree totalmente o parzialmente edificate, e con gradi diversi di trasformabilità urbanistica e densità (b).
 2. Aree urbanizzabili distinte in:
 - aree interne o ai margini del perimetro urbanizzato, edificabili senza costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di completamento come definito dalla L.R. 56/77 (c).

- aree ai margini o esterne al perimetro urbanizzato, edificabili con limitati costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di nuovo impianto come definito dalla L.R. 56/77 (n).

3. Aree non urbanizzabili

- destinate ad usi agricoli e per il tempo libero e disciplinate dalle norme specifiche di area, individuate sul territorio con la lettera (A).
- aree destinate ad attrezzature e servizi di livello comunale (art.21 L.R.56/77) e d'interesse generale (art.22 L.R.56/77) individuate nel territorio con le lettere (S) e (F).
- aree destinate alla tutela ambientale e d'interesse generale.

4. Il trasferimento di volume edificabile non è ammesso fra aree di diversa classificazione urbanistica. E' applicabile tra lotti contigui egualmente destinati (con stesso codice), fermi restando i limiti massimi di densità fondiaria definiti al successivo titolo 3° delle presenti N.d.A., in presenza di convenzione o atto unilaterale e previa annotazione nei registri comunali di specifico vincolo per la cubatura trasferita. Fra aree di pari destinazione ma non contigue è ammesso soltanto nell'ambito di un SUE unitario. Fanno eccezione unicamente i trasferimenti finalizzati al reperimento di superfici a servizi pubblici, di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i., così come disciplinati all'art.22/20.

Nelle aree Rcm ed Rn non è comunque consentito il trasferimento di volumetria da terreni aventi la medesima destinazione urbanistica, pur facendo parte di un SUE unitario. In dette aree è ammesso solamente trasferimento di volumetria, sempre tramite SUE, generata dalla aree a servizi pubblici, così come disciplinate all'art. 22/20.

TITOLO III^o

VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

Art.12 - VINCOLI INIBITORI

12/1 FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Si definiscono impianti tecnologici le opere di presa e i serbatoi degli acquedotti, le linee elettriche di alta tensione, gli impianti di depurazione.
2. Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografica di P.R.G., è imposta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità variabile.
3. Per le linee di alta tensione è disposta una fascia di rispetto indicativa di 15 metri per lato misurata dal cavo esterno, fatte salve le dimensioni maggiori o minori dovute in rapporto alla tensione trasportata conformemente al D.P.C.M. 23/4/92.
4. Per la centralina di distribuzione del gas naturale è disposta una fascia di rispetto di 50mt. ai sensi del D.M. 24/11/84.
5. Le aree di salvaguardia di opere di presa dell'acquedotto (sorgenti) sono evidenziate anche nella Tavola 3.1 della variante n. 7. Nelle aree di salvaguardia si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso del Regolamento Regionale 11/12/2006 n. 15/R e s.m.i. e i provvedimenti comunali correlati a tali vincoli e limitazioni; per i serbatoi di compenso è prescritta la distanza minima di mt.20 dal filo esterno del deposito ai sensi dell'art.13, 7° comma, lett. b) L.R.56/77.

12/2 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Il P.R.G. individua il limite dei vincoli cimiteriali cartografati con profondità variabile che tiene conto dei provvedimenti autorizzativi emessi dall'Autorità Sanitaria confermati dal P.R.G.C. vigente approvato con Del. G.R. 26/08/86 n°83-7412 per i cimiteri di Condove, Lajetto, Mocchie, Frassinere, Maffiotto.

12/3 SPONDE DI CORSI D'ACQUA

1. Lungo le sponde dei torrenti Dora Riparia, Gravio, Sessi ed i Rii Rossa Puta, Tegno (o Comba), Balmusello (o Chiet), è prescritta la fascia di rispetto inedificabile di mt.15 per lato nei tratti individuati dalle tavole di Piano ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77.
2. Lungo i corsi d'acqua del precedente 1° comma è comunque vietata ogni piantagione e movimenti del suolo ai sensi dell'art.96 lett.f) del T.U. approvato con R.D. n.°523/1904.
3. In dette fasce valgono le prescrizioni contenute nel successivo art. 12/7.
4. In attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) approvato dall'Autorità di Bacino del Po (G.U. n.° 62 del 9/11/98), per il Torrente Dora Riparia le fasce A e B sono individuate con unico limite grafico coerentemente al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.C.M. 24/05/'01. Nelle fasce del presente comma sono esclusivamente consentiti gli interventi espressamente previsti dai Piani citati (P.S.F.F. e PAI).

12/4 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI

1. In attuazione dell'art.27 della L.R. 56/77, che s'intende integralmente richiamato, il P.R.G. individua le fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali all'esterno delle aree di insediamento classificate. In particolare, richiamando i disposti del D. Leg. 285/1992, vengono individuate le seguenti fasce nelle aree non edificabili:
 - Autostrada Torino-Frejus mt.60
 - Ex S.S. n°24 mt.40
 - Strada provinciale n.° 200 mt.30
 - Strada comunale del Colombardo mt.30
 - Strade comunali e vicinali mt.20
2. Qualora non indicate cartograficamente, le distanze degli edifici dal ciglio stradale s'intendono comunque non inferiori a mt. 6 per le aree residenziali e terziarie e mt.10 per le aree produttive.
3. L'art.10 12/4 non si applica, previa insindacabile parere della Commissione Edilizia, con eventuale richiesta di assenso scritto, redatto nelle forme di legge, da parte dei proprietari frontisti, ai percorsi escursionistici (sentieri e mulattiere) che non possono essere utilizzati, anche con eventuali modifiche, per la viabilità veicolare. La distanza tra i fabbricati, pur divisi da strada comunale (mulattiere), in caso di ampliamento, non dovrà essere inferiore a mt. 10,00. Sono fatti salvi quegli ampliamenti che rispettano le distanze dai confini di proprietà stabilite dal vigente PRGC.

12/5 PUNTI DI VISTA

1. Il P.R.G.C. definisce Punti di vista parti di aree non urbanizzabili, individuate nella cartografia di piano, quali luoghi panoramici pregevoli all'intorno dei quali è individuata una fascia di inedificabilità di mt. 100 ai sensi dell'art. 13, 7°c., lettera a) della L.R. 56/77.
2. Sono individuati come tali:
 - quota 674 (Truc Bella Guardia)
 - quota 1049 (presso Campo Rossetto)
 - quota 1161 (M.Baraccone presso Combe)
 - quota 1422 (Rubatera presso Prarotto)
 - quota 1481 (presso Prato del Rio)
 - quota 1553 (presso A.Vaccarezza)
 - quota 1576 (Truc Castelletto)
 - quota 1639 (Truc Giulianera)
 - quota 1893 (presso Colle del Colombardo)
 - quota 1906 (presso A. delle Balme)

- quota 2015 (presso A. della Portia)
- quota 2217 (Punta della Croce)
- quota 2223 (Punta Sbaron)
- quota 2408 (Punta Grifone)
- quota 2409 (Punta Patanua)
- quota 2589 (Punta dell'Adois)

12/6 AREA DI RISPETTO AMBIENTALE (A.R.A.)

1. Il P.R.G.C. individua nelle cartografie di Piano le aree agricole in prossimità dell'abitato a salvaguardia dell'ambiente ai sensi dell'art. 13, 7° c., lett. a), L.R. 56/77.
2. In dette aree oltre all'attività agricola propria di cui al precedente art.10, 2° c., lett. A1, e agli interventi consentiti dal successivo art. 12/7, 2° c., sono ammesse le recinzioni di cui al succ. art. 16, 3° c., accessi carrai, costruzioni pertinenziali agli edifici esistenti, dei quali è confermata la destinazione d'uso oltre agli ampliamenti delle aziende agricole insediate; tali interventi dovranno essere rispettosi dell'edificato preesistente e dell'ambiente circostante.

12/7 INTERVENTI AMMESSI

1. In dette aree e fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni se non per i casi previsti dalle leggi vigenti. E' consentita la realizzazione di Parchi anche attrezzati e attrezzature di uso pubblico, parcheggi, colture agricole, opere di viabilità a destinazione agro-silvo-pastorale e opere pubbliche e d'interesse pubblico oltre alle opere ed infrastrutture espressamente previste dal piano.
2. Per gli edifici rurali ad uso residenziale eventualmente esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a),b),c) e d) del precedente art.9 e aumenti di volume non superiori al 20% del preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche ai sensi dell'art.27, 12°c. L.R.56/77. Nelle fasce di rispetto stradale è altresì consentita la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e connessi servizi per gli utenti della strada con autorizzazione provvisoria, comunque nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della Strada.
3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto continuano a possedere le densità fondiariale e territoriali ad esse attribuite dal presente P.R.G.C., il volume corrispondente a tale densità non dovrà essere realizzato in sito ma dovrà essere trasferito nelle aree contigue di pertinenza dell'intervento.
4. Gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto cimiteriale devono complessivamente rispettare le disposizioni di cui al 5° comma, art.27, L.R.56/77 s.m.i., così come integrate dai limiti dimensionali previsti all'art.28 della L.166/2002.

12/8 AREE A CONDIZIONAMENTO NEGATIVO AI FINI URBANISTICI

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente le aree soggette a rischio idrogeologico con relativi condizionamenti urbanistici. Le specificazioni del tipo di condizionamento delle parti di territorio ed i tipi d'intervento ammessi sono riportati nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica.
2. Gli interventi ammessi nelle aree classificate IIa₁ e IIb, sono subordinati alla puntuale verifica delle condizioni morfologiche e idrogeologiche locali ed alle verifiche dettagliate prescritte dal D.M. 11/03/'88. In particolare nelle aree di versante (classe IIb), gli interventi sono subordinati a studi geotecnici atti a definire la stabilità del versante, lo spessore ed i caratteri geomeccanici del suolo di copertura, i caratteri del substrato, la situazione idrologica ed idrogeologica, con l'indicazione di eventuali interventi necessari per la realizzazione dei manufatti per la mitigazione del rischio idrogeologico.
3. Le aree classificate IIa₂ consistono in porzioni di territorio analoghe alla classe IIa₁ con presenza di falda acquifera superficiale. In tali aree valgono le prescrizioni della classe IIa₁ con la limitazione di interramento dei locali degli edifici a quota non inferiore a mt.1,20 dal piano campagna esistente.

Nelle aree oggetto di tale limitazione, l'altezza delle costruzioni, indicata negli articoli del seguente titolo III delle presenti Norme, è derogabile nella misura massima di mt.1,60.

4. Nelle aree classificate in classe III indifferenziata e IIIa, è vietata ogni edificazione comportante nuove unità abitative.

Gli edifici isolati presenti all'interno di queste classi sono da intendersi soggetti a limiti e vincoli della classe IIIb₄.

Per quanto riguarda le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie di modesta dimensione (superficie in pianta max 10 mq) riferita a servizi pubblici essenziali (quali ad esempio i supporti per la telefonia), comprese le derivazioni d'acqua, sono realizzabili qualora sia dimostrato, col supporto di specifica relazione idrogeologica ed idraulica, che non ostruiscono le linee di deflusso dell'acqua e non determinino ulteriori problemi alle aree poste a valle dell'intervento. Qualora le opere accessorie e le infrastrutture a rete siano di maggiori dimensioni non sono realizzabili. Potranno essere realizzate in seguito all'approvazione di una specifica variante urbanistica, in sede della quale sia verificata la compatibilità dei manufatti con le problematiche idrologiche dell'area e del contesto.

5. Nelle aree classificate IIIb₂, consistenti in aree di conoide protette da opere longitudinali e trasversali già realizzate, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti Norme, con le verifiche previste al precedente 2°c., subordinatamente

all'attuazione di cronoprogramma di manutenzione e monitoraggio delle opere di protezione esistenti.

6. Nelle aree classificate IIIb₃ gli elementi di rischio idrogeologico sono tali che, ancorché soggette ad un adeguato sistema di manutenzione e monitoraggio delle opere di difesa esistenti, sono consentiti esclusivamente interventi di tipo b), c) e d) con modesto incremento di carico antropico. Anche a seguito dell'attuazione degli interventi di minimizzazione del rischio previsti dal Cronoprogramma, non sono ammesse nuove unità abitative e completamenti.

In particolare:

- nelle aree in classe IIIb₃ in cui gli interventi di minimizzazione del rischio sono stati realizzati e vengono monitorati (con la frequenza indicata nel Cronoprogramma facente parte degli elaborati geologici del PRG approvato dalla Regione il 28/12/2008) non è ammesso edificare nuove costruzioni né a destinazione residenziale né a destinazione terziaria né a destinazione produttiva, se non per effetto di demolizione e ricostruzione che comporti una diminuzione della vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso. Per quanto riguarda gli edifici esistenti, è ammesso il recupero con i modesti ampliamenti precisati nelle norme relative alle singole aree normative. Nelle aree a destinazione agricola non è ammessa la costruzione, oltre che delle residenze agricole, neanche di manufatti funzionali all'attività agricola e per il ricovero di animali; eventuali attrezzature di modesta dimensione per il ricovero attrezzi potranno essere realizzate, ma dovranno essere posizionate in modo tale da non ostruire le linee di deflusso dell'acqua. Nelle aree destinate a servizi pubblici – parco ed attività sportive – è ammessa esclusivamente la realizzazione di attrezzature funzionali alla fruizione outdoor (all'aria aperta) di tali spazi. Per quanto riguarda le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie di modesta dimensione (superficie in pianta max 10 mq) riferita a servizi pubblici essenziali (quali ad esempio i supporti per la telefonia), comprese le derivazioni d'acqua, sono realizzabili qualora sia dimostrato, col supporto di specifica relazione idrogeologica ed idraulica, che non ostruiscono le linee di deflusso dell'acqua e non determinino ulteriori problemi alle aree poste a valle dell'intervento. Qualora le opere accessorie e le infrastrutture a rete siano di maggiori dimensioni non sono realizzabili. Potranno essere realizzate in seguito all'approvazione di una specifica variante urbanistica, in sede della quale sia verificata la compatibilità dei manufatti con le problematiche idrologiche dell'area e del contesto;
- nelle aree in classe IIIb₃ in cui gli interventi di minimizzazione del rischio (indicati nel Cronoprogramma facente parte degli elaborati geologici del PRG

approvato dalla Regione il 28/12/2008) non sono stati realizzati non è ammesso edificare nuove costruzioni né a destinazione residenziale né a destinazione terziaria né a destinazione produttiva, se non per effetto di demolizione e ricostruzione che comporti una diminuzione della vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso. Per quanto riguarda gli edifici esistenti, è ammesso il recupero senza ampliamento. Per quanto riguarda le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie di modesta dimensione (superficie in pianta max 10 mq) riferita a servizi pubblici essenziali (quali ad esempio i supporti per la telefonia), comprese le derivazioni d'acqua, sono realizzabili qualora sia dimostrato, col supporto di specifica relazione idrogeologica ed idraulica, che non ostruiscono le linee di deflusso dell'acqua e non determinino ulteriori problemi alle aree poste a valle dell'intervento. Qualora le opere accessorie e le infrastrutture a rete siano di maggiori dimensioni non sono realizzabili. Potranno essere realizzate in seguito all'approvazione di una specifica variante urbanistica, in sede della quale sia verificata la compatibilità dei manufatti con le problematiche idrologiche dell'area e del contesto.

7. Nelle aree classificate IIIb4 gli elementi di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a carattere pubblico. Anche a seguito di tali interventi possono essere ammesse trasformazioni che non comportino aumenti del carico antropico. A tal fine sono ammessi interventi fino al tipo d) senza aumento di volume. Le infrastrutture lineari e a rete e relative opere accessorie non sono realizzabili. Potranno essere realizzate in seguito all'approvazione di una specifica variante urbanistica, in sede della quale sia verificata la compatibilità dei manufatti con le problematiche idrologiche dell'area e del contesto.
8. I punti di criticità idraulica consistono in attraversamenti di corsi d'acqua per i quali non devono essere ridotte le sezioni che sono soggette a monitoraggio, in attuazione del cronoprogramma di cui al precedente 5° c.
9. In generale su tutto il territorio comunale è fatto divieto di occludere e coprire i corsi d'acqua; sono ammessi attraversamenti stradali con opere d'arte di larghezza superiore all'alveo a monte dell'opera.
10. In caso di rifacimento di tratti intubati, gli alvei devono essere riportati a cielo aperto anche mediante griglie metalliche asportabili e, ove occorra, transitabili. In tutti i corsi d'acqua, arginati e non, dovrà essere garantita la transitabilità delle sponde a fini manutentivi per una sezione minima non inferiore a mt.4.
11. In tutti gli interventi in cui siano necessari muri di sostegno, questi dovranno essere conformi all'art. 43 del R.E. Gli stessi muri visibili dalle strade pubbliche, dovranno essere rivestiti in pietra o con tipologie coerenti all'ambiente.

12. In tutte le aree con acclività superiore al 30%, gli interventi ammessi ai sensi del succ. titolo III, potranno essere realizzati con sbancamento non superiore a 0,7 mc./mc. di volume assentito. L'acclività dovrà essere documentata con piano quotato sottoscritto da tecnico abilitato.
13. Le norme contenute nel presente articolo si intendono prevalenti sulle norme d'area di cui al successivo articolo 22.

Art.12/9 PROCEDURE AFFERENTI I COMUNI IN ZONA SISMICA

Il Comune, in quanto inserito in classe sismica n.3 ai sensi dell'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n°3274 del 20/02/2003 è soggetto alle disposizioni della D.G.R. 61-11017 del 17/11/2003 (Prime disposizioni in applicazione dell'ordinanza del P.C.M. n°3274 del 20/02/2003 recante primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio e di normative per costruzioni in zona sismica – Indicazioni procedurali).

Su tutto il territorio comunale sono quindi operanti le seguenti prescrizioni procedurali:

- i progetti delle nuove costruzioni private (compresi gli interventi sulle costruzioni esistenti) devono essere depositati, ai sensi dell'art.93 del D.P.R.6/6/2001 n°380, presso lo sportello unico dell'edilizia, ove costituito, ovvero presso i comuni competenti per territorio;
- per i progetti di cui al punto precedente si applica il controllo a campione da effettuarsi secondo le procedure previste dall'art.3 della L.R.19/85 come risultanti a seguito della L.R.28/2002 e con le modalità definite nelle relative deliberazioni attuative. Lo sportello unico per l'edilizia o i comuni singoli, per i casi in cui lo sportello unico non sia operante, sono altresì tenuti a comunicare trimestralmente alla direzione OO.PP. l'elenco dei progetti presentati;
- i progetti degli edifici pubblici sono sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art.94 del D.P.R. 6/6/2001, n°380 e sono depositati presso la Provincia, la quale rilascia l'autorizzazione di cui sopra per gli effetti dell'art.2 della L.R. 28/02;
- gli strumenti urbanistici generali e loro Varianti strutturali nonché gli strumenti urbanistici esecutivi sono tenuti al rispetto dell'art.89 del D.P.R.6/6/2001 n°380, secondo le modalità stabilite dalla L.R.19/85 e relativa D.G.R. n°2-19274 dell'8/03/1988, così come aggiornate con L.R.28/02 e relativa D.G.R. n°37-8397 del 10/02/2003.

Art. 13 VINCOLI AUTORIZZATIVI

13/1 BENI CULTURALI

1. Il P.R.G.C. individua come beni culturali gli edifici e le aree vincolate in cartografia e al successivo art.22/4.
2. Detti beni ai sensi dell'art. 24, 4° c., lettera a) e 8° c. lettera b) della L.R. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.
3. Sia per gli edifici quanto per le aree di pertinenza è prescritto, in caso d'intervento, l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti ed all'uso coerente di materiali idonei oltre che la cura dei particolari costruttivi.
4. Gli interventi sugli immobili del presente articolo ove non sussistano vincoli che prescrivano le autorizzazioni ex D.Leg.490/99 sono comunque soggetti alle procedure di cui alla L.R. 56/77, art. 49, ultimo comma.

13/2 AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE

1. Sono soggette a tutela ambientale di cui al D.leg. 42/2004 e s.m.i. art. 142:
 - a) Torrenti Dora, Gravio e Sessi ed Rii Rossa Puta, Togno (o Comba), Balmusello (o Chiet), per i quali vale la fascia di tutela di mt.150;
 - b) le aree soggette ad usi civici
 - c) le aree boscate come individuate nella Tavola 3.1a della Variante n. 7 elaborata tenendo conto della “Carta Forestale del Piemonte – Aggiornamento 2016” redatta da IPLA SpA. L’individuazione del bosco avviene comunque sulla base dell’effettiva consistenza del bene, applicando la normativa statale e regionale vigente.
2. Le aree gravate da usi civici (L. 1766/27) possono essere liberate dall’uso a seguito di Atto di affrancamento, legittimazione e omologazione emesso dall’Autorità competente. Si precisa che ai sensi della L.168/2017 “Norme in materia di domini collettivi”, il vincolo paesaggistico di cui all’art. 142, c.1, lett. h) del Codice relativo alle aree gravate da uso civico, permane anche in caso di liquidazione degli usi civici stessi
3. Gli interventi ammessi nelle aree del presente articolo sono attuabili con le procedure previste dalla normativa nazionale e regionale vigente.

13/3 VINCOLO IDROGEOLOGICO

1. Il P.R.G.C. conferma il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.°3267 cartografato alle tavv. P2.
2. Oltre agli interventi ammessi dagli artt. 1 e 2 della L.R. 45/89, in dette aree possono essere attrezzate apposite superfici di uso pubblico per sosta con arredi fissi e mobili quali: fontane, tavoli, panche.
3. Sono altresì realizzabili strade agroforestali di servizio prive di pavimentazione impermeabile con la sezione minima del successivo art.14, 3°c. Tali strade possono

essere dotate di accesso controllato dal Comune e riservate ai mezzi di servizio pubblico, dei coltivatori dei fondi agricoli ed assegnatari dei pascoli.

4. Gli interventi ammessi sono assoggettati alle procedure prescritte dalla L.R.45/89.

Art.14 - STRADE DI P.R.G.: TRACCIATI, TIPOLOGIA

1. Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G.C. in accordo, ove del caso, con gli altri enti attuatori (Amministrazione Prov.le, Enti concessionari).
2. L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti norme:
 - a) Sedi viarie esterne all'abitato di interesse intercomunale: come tali sono riconosciute l'autostrada To-Frejus, la S.S. n.° 24, la S.P. n.° 200.
 - b) Sedi viarie esterne all'abitato d'interesse comunale:
sono riconosciute tali le sedi stradali esistenti ed in progetto riportate alle tavv. P2 e P3 di P.R.G.C. indipendentemente dal regime giuridico (comunali - vicinali) e dalla tipologia adottata.
 - c) Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti o previsti. Tali sedi dovranno essere:
 - dotate di rete di raccolta e smaltimento delle acque di superficie;
 - dotate di illuminazione pubblica per i tratti urbani;
 - ripristinate ai manti d'usura "storici" o "tradizionali" (acciottolato, lastricato; ecc.) per i tratti interni ai centri storici;
 - liberate da spazi di sosta o parcheggio non specificatamente predisposti ed attrezzati.
3. Per quanto non prescritto dal P.R.G.C. le sezioni delle strade in progetto non potranno essere inferiori alle seguenti:

a) Strade esterne all'abitato

B – Autostrada To-Frejus	- classe IIIa CNR: m. 18,60 (4 corsie e accessi a due livelli)
C - S.S. n.° 24	- classe IV CNR: m. 10,50 (7,50+1,5 di banchina)
F - S.P.n.° 200 e strade comunali	- classe VI CNR: m. 8,00 (6,00+1,00 di banchina)
Strade agricole	- classe "C" :m. 4,00 (3,00 +0,50 di banchina)

b) Strade interne all'abitato

e - Strade urbane di quartiere	V CNR : m. 10,00 (7,00 + 1,50 di marciapiede per lato)
f - Strade di servizio residenziali	B : m. 7,00

(5,50+ marciapiede per lato)

fi-Strade di servizio nelle aree P IV CNR : m. 10,50

(7,50+ 1,50 di marciapiede per lato)

4. Le lettere B, C, F, e, f, del precedente comma, indicano espressamente la classificazione conforme al D. L. 285/92.
5. Sono fatte salve le sezioni definite negli Strumenti Urbanistici esecutivi approvati anteriormente all'adozione del presente P.R.G.C.
6. In sede esecutiva, qualora i nuovi tracciati stradali intersechino percorsi pedonali esistenti, questi dovranno essere agevolmente connessi con le nuove strade ed opportunamente segnalati.
7. Le strade agricole di cui al prec. 3° c. di servizio agro-silvo-pastorale dovranno essere prive di pavimentazione impermeabile e potranno essere dotate di barriere finalizzate all'uso riservato agli utenti dei fondi agricoli, ai mezzi pubblici di servizio ed al turismo escursionistico sociale.
8. I percorsi escursionistici individuati dal P.R.G.C. dovranno essere realizzati sui tracciati dei sentieri e mulattiere preesistenti con interventi di tipo a), b), e c), per il ripristino della pavimentazione e dotati della segnaletica indispensabile.
9. Nelle aree R, P, le nuove sedi stradali conservano la densità territoriale propria delle rispettive aree di appartenenza. In assenza di S. U. E. il volume derivato da tale densità potrà essere trasferito negli interventi di completamento di dette aree a parità di destinazione d'uso fino al raggiungimento delle densità fondiarie ammesse subordinatamente all'atto d'impegno alla dismissione gratuita dell'area a strada.
10. Gli edifici legittimamente realizzati, demoliti o da demolire, per far luogo a sedi stradali, potranno essere ricostruiti nelle stesse aree normative con volume massimo pari a 3 volte a quello effettivamente demolito subordinatamente all'atto di dismissione gratuita delle aree ed edifici residui al Comune.

Art. 15 - PERTINENZE

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al P.T., parcheggi privati da destinare alle singole unità immobiliari.
2. Tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con incremento di superficie agibile e Ristrutturazione Urbanistica ammessi nelle varie aree di P.R.G. con esclusione della Ra, debbono prevedere idonei spazi coperti e non, nelle aree di pertinenza nella misura non inferiore a 10 mq. ogni 100 mc. di volume. Per gli edifici pubblici o d'interesse pubblico e per attività produttive dovranno rispettare una quota di parcheggio esclusivo non inferiore al 15% della superficie utile dell'attività insediata.
3. Sono fatti salvi gli standard a parcheggio pubblico ex art.21 L.R.56/77 ove dovuti, che dovranno essere reperiti in sito o, in casi particolari, in aree prossime poste entro un

raggio non superiore a mt. 200. In particolare devono comunque essere reperiti gli standard a parcheggio pubblico ex art. 21, 1° c., p.3 per nuovi insediamenti commerciali o ampliamento degli esistenti in tutte le aree di P.R.G.C. con la sola esclusione dell'area Ra.

4. Per gli edifici esistenti nelle aree Rb2, Rba, Rbm, Rbb, Rcm, Ri, nei limiti specificati nelle rispettive "Norme specifiche d'area" di cui al Titolo III delle presenti NdA, possono altresì essere realizzati nelle aree di pertinenza, in deroga alle densità edilizie, autorimesse interrate o fuori terra (h. max 2,50 alla gronda, con copertura a falda con tegole analoghe all'edificio principale), fino al raggiungimento dello standard di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione con il solo vincolo delle distanze da pareti finestrate con un minimo di mt. 10, nel rispetto delle distanze da confine così come definite dall'art. 22 comma 4 delle presenti NTA. È comunque ammessa costruzione a confine con accordo con il vicino redatto nelle forme di legge. Nel conteggio dello standard (1 mq per ogni 10 mc), per la realizzazione di nuove autorimesse fuori terra per il parcheggio privato, devono essere incluse le superfici oggetto di trasformazione da autorimesse a nuovi spazi abitativi dopo la data di approvazione del primo PRG secondo la LR 56/77 e s.m.i. (26/08/1986).
5. Nelle aree Rc, Rn, possono essere realizzate autorimesse interrate fino ad un rapporto di 1 mq. ogni 5 mc. di volume.
6. L'esecuzione delle opere previste dai precedenti commi è soggetta a Permesso di Costruire non oneroso se di pertinenza delle unità immobiliari ai sensi del 2° comma dell'art. 9 della L.122/1989; non sono in ogni caso ammessi prefabbricati realizzati in lamiera metallica o altri materiali precari (plastica).
7. In tutti gli edifici residenziali esistenti è consentito il recupero ad uso abitativo di sottotetti esistenti, che abbiano o possano essere adeguati ai requisiti in conformità della L.R. 21/98.
8. È altresì consentito il recupero funzionale dei rustici con i caratteri e le procedure previste dalla L.R. 9/2003 qualora non contemplato dalle presenti Norme.
9. Per le recinzioni si rinvia al Regolamento Edilizio, art. 52, intendendo richiamati i disposti del nuovo Codice della Strada.
10. È ammesso il posizionamento di attrezzature ed arredi da giardino prefabbricati e, comunque, facilmente rimovibili, nei cortili o giardini privati anche afferenti a più costruzioni; essi sono soggetti alle seguenti disposizioni:
 - a) possono essere collocati a confine previo assenso del confinante redatto nelle forme di legge;
 - b) se non posizionati a confine, debbono rispettare dal confine una distanza di mt. 5,00; tale distanza deve essere di mt. 6,00 qualora il confine si collochi lungo la carreggiata stradale: distanze minori di mt. 6,00 sono ammesse previa acquisizione

di parere favorevole vincolante della Polizia Locale; non è richiesto, invece, che debbano rispettare distanze minime dai fabbricati di cui costituiscono pertinenza; le attrezzature ed arredi da giardino prefabbricati e, comunque, facilmente rimovibili, non costituendo costruzioni, non devono rispettare particolari distanze da altri fabbricati

- c) non debbono superare in altezza, all'estradosso del colmo della copertura, mt. 2.50;
- d) la superficie coperta di detti manufatti (considerando anche quelli eventualmente preesistenti) massima ammissibile è pari al 10% dell'area libera da costruzioni;
- e) la quantità massima di arredi da giardino prefabbricati e, comunque, facilmente rimovibili, collocabile per ogni cortile o giardino, fermo restando il rispetto di quanto indicato nel precedente punto d), è pari a mq 10;
- f) debbono avere forma, qualità dei materiali e delle finiture che bene si inseriscano nel contesto edilizio,
- g) in ogni caso debbono rispettare le disposizioni relative agli allineamenti ed ai distacchi dalle strade eventualmente previste per le aree normative di appartenenza.

11. Oltre a quanto consentito ai precedenti commi, è sempre ammessa la demolizione di manufatti di scarsa qualità (quali tettoie, bassi fabbricati, strutture precarie, ecc.). Qualora essi risultino legittimamente realizzati, è consentita la loro ricostruzione quali locali pertinenziali di altri fabbricati presenti nello stesso lotto di proprietà e nella medesima area normativa; tali nuovi locali dovranno avere una superficie coperta non superiore a quella del manufatto demolito.

La ricostruzione dei nuovi manufatti, con contestuale costituzione di vincolo di pertinenzialità ai sensi di legge, è soggetta alle seguenti disposizioni:

- a) possono essere elevati a confine, previo assenso del confinante redatto nelle forme di legge;
- b) se non costruiti a confine, debbono rispettare da questi una distanza di mt. 5,00;
- c) non debbono superare in altezza, all'estradosso della copertura, mt. 2.50;
- d) debbono avere forma, qualità dei materiali e delle finiture che bene si inseriscano nel contesto edilizio
- e) debbono essere posizionati in modo tale da migliorare il livello di qualità del contesto in cui sono inseriti
- f) debbono rispettare le disposizioni relative agli allineamenti ed ai distacchi dalle strade eventualmente previste per le aree normative di appartenenza.

12.1 Nelle borgate NA, in cui è prevista la destinazione urbanistica turistico ricettiva T2, è possibile, nei limiti e condizioni di cui al presente comma 12.1 e ai successivi comma 12.2 , comma 12.3 e comma 12.4, realizzare manufatti pertinenziali ad edifici recuperati e/o già utilizzati per tale destinazione T2, manufatti pertinenziali per realizzare *soluzioni*

ricettive innovative (SRI) ai sensi dell'art. 10 della LR 13 del 3/8/2017 e s.m.i. e del suo Regolamento di attuazione n. 4 dell'8/6/2018 Capo Secondo e s.m.i.; si può realizzare una sola attività che comporti *soluzioni ricettive innovative* per ciascuna area urbanistica in cui, ai sensi delle presenti norme, le medesime *soluzioni ricettive innovative* sono ammesse.

Tali manufatti pertinenziali possono essere realizzati anche entro una distanza massima di metri 100 dal perimetro delle suddette aree normative nel rispetto delle condizioni geologiche di cui al successivo comma 12.2.

Ogni attività comprendente *soluzione ricettiva innovativa*, oltre ad ottemperare a quanto prescritto dalla citata normativa regionale, dovrà rispettare quanto segue:

- a) l'accessibilità deve essere garantita esclusivamente da viabilità già esistente
- b) lo sviluppo della superficie coperta dell'insieme dei manufatti pertinenziali e/o della loro proiezione sul terreno non deve essere superiore al 100% della superficie lorda dell'edificio o degli edifici di cui costituiscono pertinenza e, comunque, tale da offrire capacità ricettiva complessiva non superiore a 8 posti letto
- c) presenza negli edifici esistenti e recuperati, di cui i manufatti delle *soluzioni ricettive innovative* costituiscono pertinenza, di idonei locali di servizio e supporto ai turisti presenti nelle *soluzioni ricettive innovative*; nei locali di servizio e supporto devono essere presenti:
 - fornitura di acqua potabile
 - servizi igienico-sanitari integrativi a quelli minimali (WC, lavabo, doccia) realizzabili nelle *soluzioni ricettive innovative*
 - cucina attrezzata utilizzabile direttamente dai turisti (correlata al divieto di utilizzare fiamme libere nelle *soluzioni ricettive innovative* e all'aperto, fiamme che possono costituire causa di incendio)
 - riparo, in caso di maltempo, per un numero di persone almeno pari al numero dei posti letto delle *soluzioni ricettive innovative*
 - servizi per richiedere interventi in situazioni di emergenza SOS.

12.2 I manufatti pertinenziali costituenti *soluzioni ricettive innovative* non possono essere realizzati in aree poste in Classe IIIa, IIIa indifferenziata e Classe IIIb4 di pericolosità geologica. Detti manufatti possono essere realizzati in aree poste in Classe II. Nelle aree poste in Classe IIIb2 e in Classe IIIb3 i manufatti pertinenziali costituenti *soluzioni ricettive innovative* possono essere realizzati solo qualora uno studio, redatto da Geologo abilitato, ne attesti e certifichi la compatibilità con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche specifiche del sito e di un intorno significativo dello stesso, evidenziando, tra l'altro, che non ostruiscano le linee di deflusso dell'acqua e non determinino problemi alle aree poste a valle dell'intervento.

Per le aree poste in “Classe IIIa indifferenziata” è necessario attivare specifica variante urbanistica ai sensi dell’articolo 17bis comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. (procedura SUAP) che contempli specificatamente la verifica della compatibilità delle *soluzioni ricettive innovative* con le caratteristiche geologiche del sito e di un intorno significativo dello stesso in conferenza dei servizi.

12.3 I manufatti pertinenziali costituenti *soluzioni ricettive innovative* devono inserirsi adeguatamente nel contesto paesaggistico e non ostruire le visuali dai percorsi panoramici in relazione alla presenza dei beni culturali nel contesto. Non devono comportare riduzione delle superfici boscate. Qualora dette soluzioni ricettive innovative dovessero interessare aree prossime ai beni culturali, fatti salvi i disposti di cui all’art. 45 del D. Lgs. 42/2004, il Comune potrà richiedere parere preliminare di ammissibilità e compatibilità alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di competenza.

12.4 I manufatti pertinenziali costituenti *soluzioni ricettive innovative* sono realizzabili mediante permesso di costruire convenzionato; la convenzione dovrà specificare:

- le modalità con cui siano minimizzati i consumi energetici, ricorrendo per quanto possibile all’utilizzo di fonte rinnovabile (esempio: fotovoltaico su copertura dell’edificio esistente e recuperato)
- le modalità di realizzazione e di smontaggio di detti manufatti pertinenziali onde evidenziare la reversibilità dell’intervento e il ripristino dei luoghi, dimostrando che le modalità del ripristino consentiranno di ricostituire le caratteristiche naturalistiche del luogo presenti prima dell’intervento
- la valutazione del rischio incendio, le misure adottate per evitare innesco di incendio, le misure di protezione, il sistema di allarme, il piano di evacuazione,
- le modalità di organizzazione dei soccorsi
- il sistema e la gestione dello smaltimento dei reflui
- il sistema e la gestione della raccolta dei rifiuti.

12.5 Manufatti costituenti *soluzioni ricettive innovative* pertinenziali ad edifici collocati nelle aree Ra possono essere realizzati esclusivamente nei metri 100 intorno alle stesse aree Ra nel rispetto:

- delle condizioni geologiche di cui al precedente comma 12.2
- di quanto previsto alle lettere a), b), c) del precedente comma 12.1
- di quanto previsto ai precedenti commi 12.3 e 12.4.

Art. 16 -VERANDE E LOGGE

1. Nelle aree esterne alla R.a. con autorizzazione è ammessa la chiusura di superfici esterne quali logge e balconi facenti parte di singole unità immobiliari, mediante cortine vetrate in modo da realizzare verande, serre e simili a condizione che venga presentato un progetto tipo esteso a tutto l'edificio al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure dell'edificio, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria.
2. Le proposte d'intervento dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
 - a) Nel caso di fabbricazione chiusa, le sole fronti verso cortile; nel caso di fabbricazione aperta si deve tener conto dei caratteri delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie.
 - b) La superficie di pavimento chiudibile a titolo gratuito non può essere superiore a mq. 9,00 per unità immobiliare; ulteriori superfici soggette a chiusura potranno essere concesse a titolo oneroso esclusivamente nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi.
 - c) La superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non dev'essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dello stesso locale e la superficie apribile della veranda non inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali aprentisi sulla medesima.
 - d) Le cucine ed i locali con posto cottura o focolari ed i servizi igienici che si aprono sulla veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.
 - e) Non siano eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su essa si affacciano.
 - f) Non siano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico-sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature o arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.
 - g) Non siano racchiuse all'interno delle verande o logge bombole, tubazioni apparecchiature e contatori della rete a gas.
 - h) Sono ammesse chiusure con vetrate dei piani pilotis purché in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso permanente da parte di persone o a deposito (esempio: magazzini, negozi, uffici).
2. Negli edifici classificati "ea" le verande potranno essere apposte esclusivamente alle logge con posizionamento arretrato rispetto al filo di facciata con struttura in legno o metallo verniciato.

Art. 17 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI

1. Ai fini della tutela ambientale, edifici pertinenziali con parti prefabbricate o costruiti in materiale precario, legittimi o legittimati ai sensi della L.47/85 e s.m.i., possono essere sostituiti, con intervento di tipo g) del prec.art.9 nei limiti di superficie esistenti e condonate, con edifici in muratura intonacata e copertura a falde.
2. Il Comune, sentita la Commissione Edilizia, può consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni di Piano, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi calamitosi naturali o di fatti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo.
3. Con Concessione Convenzionata ex art.49, 5°c., L.R.56/77, esclusivamente nelle aree Ra, NA, ap è consentita la ricostruzione parziale di edifici crollati per abbandono, sulla base di documentazione catastale, fotografica e di specifici rilievi di impronte residue a terra e negli edifici contigui, nella misura massima del 50% del volume ed il 60% della superficie coperta preesistente documentati, a condizione che:
 - sia dismessa o assoggettata a uso pubblico almeno metà dell'area liberata se contigua a viabilità pubblica o di uso pubblico o se contigua ad area destinata a servizi pubblici; qualora l'acquisizione dell'area a servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna da parte del Comune, si procederà alla relativa monetizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i.
 - la ricostruzione contribuisca a migliorare la qualità dell'insediamento in cui l'edificio è inserito, garantendo il riordino delle aree liberate.
4. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al precedente comma 3, sono da considerarsi "edifici crollati per abbandono" quelli che non risultano crollati per eventi calamitosi, dolosi o colposi di cui al precedente comma 2 e che, alla data di presentazione in Comune del progetto di ricostruzione, presentano condizioni tali da non consentire il riconoscimento dell'originaria sagoma dell'intero edificio ovvero di sue parti.

Art. 18 – ATTIVITA' COMMERCIALI

1. La destinazione d'uso commerciale si articola in commercio al dettaglio e commercio all'ingrosso.
 - a) Il commercio al dettaglio si articola in:
 - esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq;
 - medie strutture di vendita;
 - grandi strutture di vendita.

Nella destinazione d'uso commercio al dettaglio, ai sensi dell'art. 24 della DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, sono compresi i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.

La destinazione commercio al dettaglio – esercizi di vicinato è consentita nelle aree in cui espressamente specificato nel Titolo III “Norme specifiche di area” delle “Norme di Attuazione” e nelle aree incluse nelle zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni) individuate dalla vigente Delibera di Consiglio Comunale dei criteri commerciali, le cui perimetrazioni sono rappresentate nello specifico elaborato di PRGC redatto ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per quanto riguarda la media e la grande struttura di vendita vale la “Tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo” di cui alla vigente Delibera di Consiglio Comunale dei criteri commerciali, con particolare riferimento alle tipologie della struttura distributiva ed alle superfici di vendita.

Negli insediamenti commerciali (Addensamenti e Localizzazioni) e nelle aree in cui è prevista la destinazione commercio al dettaglio, l'attivazione di nuovi esercizi commerciali (compresi i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona) ed il loro ampliamento sono ammessi qualora siano reperite aree a parcheggio nella misura di cui all'art. 21 comma 1 e comma 2 della LR 56/77 e s.m.i..

Qualora il reperimento dell'area per parcheggio non risulti possibile e/o non sia ritenuta opportuna da parte del Comune, si procederà alla relativa monetizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i. . Non sono richiesti né il reperimento delle aree a parcheggio né la relativa monetizzazione a Mocchie e sue frazioni, a Frassinere e sue frazioni ed in Borgata Magnoletto; il reperimento del parcheggio e/o la monetizzazione sono altresì esclusi nei casi di trasferimento delle attività nell'Addensamento A1 di Condove centro.

b) Il commercio all'ingrosso è ammesso nelle aree a destinazione produttiva come precisato nel Titolo III “Norme specifiche di area” delle “Norme di Attuazione”.

2. È ammessa, da parte dei coltivatori, l'esposizione e la vendita, anche temporanea, dei propri prodotti agricoli, oltre che nelle aree normative A, nelle aree normative Na, Ra, Rbr, Rba, Rbm, Rbb, Rb.

Art. 19 – COMPATIBILITA' AMBIENTALE

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art.20 L.R. 40/98 i progetti compresi negli allegati B1, B2, B3 della citata legge, sono esclusi dalla procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale (V.I.A.) in quanto non ricadenti, neppure parzialmente, in aree protette istituite con Legge nazionale e regionale.
2. Le istanze di Concessione per progetti compresi nei suddetti allegati B1, B2, B3 dovranno essere corredate di pareri, nulla-osta e altri atti necessari alla realizzazione del progetto ed integrate con:
 - dichiarazione certificante la condizione di esclusione;
 - dati e informazioni di carattere tecnico e ambientale con cui sono stati valutati i possibili effetti sull'ambiente e le misure adottate per l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale.

Art. 20 - DEROGHE

1. Ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/01, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può essere rilasciato il Permesso di Costruire in deroga alle prescrizioni del P.R.G. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.
3. Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore ai 20 anni.
4. La deroga per consentire l'attività degli Enti Pubblici in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le aree classificate.

Art. 20 bis – EDIFICI LEGGITTIMAMENTE PRESENTI, MA IN ZONA IMPROPRIA

1. Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale e commerciale, legittimamente presenti, ma posti in zona impropria, ancorchè non individuati nelle Tavole di PRG quali aree Ri, valgono le norme di cui all'art. 22/15 riferito alle aree Ri.
2. Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva, legittimamente presenti, ma posti in zona impropria, ancorchè non individuati nelle Tavole di PRG quali aree Pi, valgono le norme di cui all'art. 22/19 riferito alle aree Pi.

Art. 21 - NORME TRANSITORIE

1. Le presenti norme hanno efficacia ai sensi della L.R. 56/77 art.58.
2. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuti prescrittivo definiti dalle presenti norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dalla presente Variante, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.
3. Sono fatti salvi i Piani Esecutivi convenzionati conformi al P.R.G.C. approvato con D.G.R. 26/08/'86 n.° 83-7412, approvati precedentemente all'adozione delle presenti norme le cui condizioni valgono per tutta la durata delle convenzioni.
4. I volumi chiusi da tre lati esistenti e quelli legittimati ai sensi della L. 47/85 al momento dell'adozione delle presenti norme s'intendono acquisiti e possono essere oggetto d'interventi di recupero nei limiti delle prescrizioni e condizioni previste per le aree classificate su cui insistono, fatto salvo quanto prescritto dal precedente art.9, lett. g. Sono escluse dal recupero le strutture precarie e le costruzioni con tipologie non coerenti con le destinazioni d'uso che si intendono assegnare.
5. I progetti conformi alle previsioni del P.R.G.C. vigente, già approvati al momento dell'adozione delle presenti norme possono essere realizzati in deroga alle stesse, qualora sussistano le condizioni di cui al 3° c., art. 58 L.R. 56/77.
6. Nelle aree consolidate, di recupero e completamento, residenziali e produttive, le presenti norme generano effetti decorsi 120 gg. dalla data di trasmissione in Regione del presente Piano ai sensi dell'art.85, 5° comma, L.R. 56/77.

TITOLO III^o

NORME SPECIFICHE DI AREA

Art. 22 - CONTENUTI DELLE NORME DI AREA

1. Le norme seguenti, predisposte in forma di scheda, disciplinano ciascuna delle aree normative del P.R.G.C. individuate topograficamente nelle tavole di Piano, specificando caratteri dell'area e obiettivi di Piano, destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, modalità d'attuazione, parametri urbanistici e prescrizioni particolari.
2. Le aree normative individuate sono caratterizzate da una sigla composta da una o più lettere ed eventualmente un numero arabo: le lettere maiuscole individuano la destinazione d'uso prevalente (R = residenza; A = agricoltura; P = produzione); la lettera minuscola indica lo stato di urbanizzazione dell'area (a = antica – corrispondente alla lett. A D.M. 1444/68, art. 2; b = consolidata – corrispondente alla lettera B del citato D.M.; c = completamento – corrispondente all'art.13, lettera f) L.R. 56/77; n = nuovo impianto – corrispondente all'art.13 lettera g) L.R. 56/77).
3. Le aree classificate Ra, Rb, NA e Ap sono dichiarate zone di recupero ai sensi della L.457/78.
4. Per quanto concerne le distanze s'intende riportato il disposto del Decreto Ministeriale 2/4/1968 n.° 1444 oltre che del D.P.R. 26/4/1993 n.° 147 con le seguenti prescrizioni:
 - a) Le distanze da confine dovranno essere pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5; è ammessa costruzione a distanza inferiore o su confine secondo Codice Civile quando intercorre accordo tra vicini stipulato nelle forme di legge; è altresì consentita la costruzione in aderenza ex art. 877 C.C.
 - b) Per le distanze tra edifici vale il disposto del D.M. 1444/68 art. 9, con la seguente precisazione: la confrontanza tra pareti cieche, o dotate di luci come definite dall'art. 901 C.C. , dovrà essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con minimo assoluto di mt. 3; a tali distanze non sono ammesse deroghe.
 - c) Possono essere realizzate su confine e a filo marciapiede le recinzioni conformi alle presenti norme; in presenza di corsi d'acqua le recinzioni dovranno distare almeno mt.4 dalle sponde.
5. In generale nelle aree normative sono ammessi locali interrati non abitabili quali pertinenze degli edifici emergenti - con il limite massimo del 35% dell'area fondiaria.
6. Per quanto riguarda le aree produttive (P) valgono le seguenti norme specifiche:
 - a) dovranno essere dotate di aree a servizio pubblico nella misura pari al 10% della superficie fondiaria per interventi diretti nelle aree Pb.
 - b) dovranno essere dotate di parcheggio privato non inferiore al 15% della superficie lorda di pavimento (Slp).
 - c) dovranno essere dotate di aree a verde piantumato nella misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria, a tal fine è considerata tale anche una superficie destinata a parcheggio con la presenza di essenze ad alto fusto ogni 25 mq.

7. Sono da considerarsi prevalenti sulle seguenti norme le prescrizioni di cui all'art.12/8, derivanti da limitazioni di carattere geologico o idraulico.
8. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, nonché le nuove costruzioni, dovranno essere condotti nel pieno rispetto delle tipologie edilizie e degli elementi di valore documentario caratterizzanti l'edificato storicamente consolidato, senza alterare la percezione d'insieme dell'ambiente costruito e gli equilibri compositivi dei singoli edifici. A tal fine dovrà essere prestato particolare riguardo al mantenimento degli allineamenti sui fronti principali, al rispetto della continuità delle cortine edilizie, degli orientamenti e delle pendenze delle falde, dei ritmi pieni-vuoti e delle dimensioni delle aperture, dei profili delle coperture, nonché all'inserimento di nuovi volumi nel contesto paesaggistico.
E' facoltà della Commissione Edilizia Comunale esprimere parere negativo sui progetti che si pongono in contrasto con tale linea di intervento.
9. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica dovranno utilizzare tutti i possibili accorgimenti volti a elevare la qualità del contesto in cui si inseriscono, l'efficienza energetica, il contenimento del consumo delle risorse.
10. Gli spazi verdi dovranno essere mantenuti e realizzati in modo tale da massimizzare l'effetto rete tra le aree verdi.
11. Nelle schede riportate di seguito, nei successivi articoli, laddove è consentito un tipo di intervento specifico, esso è da considerarsi quale massimo intervento ammissibile: gli altri, di minore entità sotto il profilo della trasformazione edilizia, sono sempre ammessi. Per quanto riguarda le nuove costruzioni, per esse sono successivamente ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
12. Per quanto riguarda la demolizione di edifici esistenti, essa è ammessa con l'esclusione di edifici di interesse storico o documentario e nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 8; nelle aree Na ed Ra occorrerà, inoltre, acquisire il parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio.

-----AREA-----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
22/1	Area a Destinazione Agricola	A
Caratteri dell'area	Aree utilizzate ai fini agricoli	
Obiettivi del Piano	1° comma art.25 L.R.56/77	
Destinazioni d'uso (art.10)	A1,A2,A3,A4,A5,C3 S2, S4	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),e),g)	
Modalità d'attuazione (art.4)	diretto con atto d'obbligo ai sensi dell'art.25 L.R.56 7°e 8° comma	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Rc = mq/mq.1/3 Dc = mt.5 H = mt. 7,00 Np = n.° 2	

-----PRESCRIZIONI PARTICOLARI-----

1. Le aree del presente articolo si articolano in:
 - Ac = aree messe a coltura (seminativi, prati, etc.).
 - Ab = aree a bosco prevalente.
 - Ap = aree a pascolo prevalente.
2. I titoli abilitativi edilizi per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciati esclusivamente ai soggetti previsti dall'art.25, 3° e 4° comma L.R. 56/77. Per quanto riguarda gli imprenditori agricoli non a titolo professionale, essi sono coloro i quali rispondono ai seguenti requisiti:
 - a) il richiedente deve avere residenza e domicilio nell'azienda interessata;
 - b) il richiedente deve dedicare all'azienda agricola almeno il 25% del proprio tempo di lavoro complessivamente svolto;
 - c) l'azienda dev'essere coltivata o condotta direttamente dal richiedente senza salariati fissi e deve avere una ampiezza tale da richiedere almeno 104 giornate di lavoro convenzionali in un anno
 - d) le aree coltivate devono essere di proprietà del richiedente.

E' esplicitamente vietata ogni edificazione ad uso civile o produttivo con relative pertinenze.
3. Nei limiti della volumetria prescritta dalla L.R. 56/77 art. 25, 12° c., il volume ammissibile per nuove costruzioni sarà determinato dal n.° di addetti necessari alla conduzione aziendale secondo la tabella allegata. Per ciascun addetto è attribuito un volume di 200 mc. e 150 mc. per ogni componente del suo nucleo familiare residente in azienda con minimo assoluto di mc.400.
4. Negli edifici rurali esistenti alla data di approvazione del primo PRG secondo la LR 56/77 e s.m.i. (26/8/1986) abbandonati o non più necessari alle aziende agricole sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a)b)c) e d) del prec. art.9 con incremento del 20% della S.u.l. con un max assoluto di 30 mq. per esigenze igienico-funzionali, 15 mq. sono comunque consentiti e possono essere destinati ad usi civili Rl. Tale incremento dev'essere realizzato prioritariamente nei volumi ex agricoli preesistenti e nel recupero dei ruderi ai sensi del prec. art. 17, 3° c. Per gli edifici rurali, realizzati dopo il 26 agosto 1986 (data di approvazione del primo PRG redatto secondo la Legge Urbanistica Regionale n. 56/77), sono ammessi interventi di cui alle lettere a) b) c) d) h) di cui al precedente art. 9 per usi esclusivamente funzionali all'attività agricola: attività agricola condotta sia da imprenditori agricoli professionali, sia da imprenditori agricoli part-time, cioè non a titolo professionale;

in tal caso l'imprenditore agricolo part-time dovrà rispondere esclusivamente ai seguenti requisiti:

- a) deve dedicare all'azienda agricola almeno il 25% del proprio tempo di lavoro complessivamente svolto;
 - b) le aree coltivate devono essere di proprietà del richiedente.
5. Per le aree agricole boscate (Ab) individuate in cartografia, sono consentiti esclusivamente interventi fino alla lettera d) senza aumento di volume, per gli edifici esistenti. Sono ammesse realizzazioni di strade forestali, anche temporanee, per la coltivazione dei boschi, con l'onere del ripristino al termine delle operazioni di coltivo, con il regime autorizzativo di cui ai precedenti artt.13.2 e 13.3.
6. Nelle aree a pascolo (Ap) dovranno essere conservati e potenziati i sistemi di fertirrigazione in atto. Le nuove costruzioni che si rendessero necessarie potranno essere realizzate a distanza non inferiore a 20 mt. dalle strade e dai percorsi pedonali esistenti o previsti, con esclusione degli eventuali interventi di completamento da realizzare negli alpeggi esistenti. In ogni caso nelle stesse aree gli edifici non dovranno superare i mt. 3 di H. ad 1 p.f.t.
7. Per gli alpeggi esistenti nelle aree a pascolo (Ap), ancorchè non perimetrati nelle Tavole del PRGC, valgono esclusivamente le norme di cui all'art. 22/2 al comma 15.
8. Per tutti gli interventi ammessi nelle varie aree Ab, Ac, Ap sono consentite esclusivamente tipologie coerenti con l'ambiente e l'edificato preesistente, con muratura a pietra a spacco in vista o intonaco rustico; serramenti in legno con ante cieche con esclusione di monoblocco. Per le coperture si rinvia al R.E. art. 39.
9. Nelle aree Ap è consentita con autorizzazione temporanea ex art. 56 L.R. 56/77 l'installazione di attrezzature mobili per raccolta e trasformazione del latte.
10. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti in area impropria sono ammessi interventi del tipo a), b), c), con integrazione delle attrezzature per destinazioni di tipo A2 solo per adeguamento di specifiche norme regionali e nazionali. Sono ammessi interventi del tipo d), e) e g) in caso di cambio di destinazione coerente con la destinazione d'uso dell'area classificata d'insediamento.
11. Nuovi edifici per ricovero animali (stalle, scuderie, etc.) dovranno distare minimo 50mt. dai confini dalle aree abitabili (residenziali e terziario), 10 mt. dall'abitazione del titolare dell'Azienda, 20 mt. da altre abitazioni. Nel territorio comunale non sono ammessi allevamenti industriali di suini.
12. Per la coltivazione forzata di prodotti agricoli nelle aree Ac è ammessa l'autorizzazione per la costruzione di serre permanenti in vetro o materiali plastici trasparenti con telai in legno o metallo, alle seguenti condizioni:
- a - La superficie coperta da serre non superi i 2/3 dell'area asservita;
 - b - l'altezza misurata al colmo delle coperture non superi i mt. 5;
 - c - le distanze minime non siano inferiori a mt. 10 da edifici comunque destinati, da strade (salvo distanze maggiori previste dal P.R.G.C.) e da confini, e mt. 20 dalle sponde fluviali, fatta salva l'autorizzazione ai sensi della L.R. 20/89;
 - d - siano opportunamente documentate le opere necessarie per lo smaltimento delle acque meteoriche.
13. Nelle aree del presente articolo è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati in muratura per ricovero attrezzi agricoli, con superficie coperta non superiore a 20 mq., e H. non superiore a mt. 2,50 all'imposta della copertura, con divieto assoluto di impianti di qualsiasi tipo, quale pertinenza dichiarata con atto unilaterale di fondi coltivati superiori ad una giornata piemontese. Tali edifici dovranno possedere i requisiti tipologici prescritti al prec. p. 7.
14. In tutte le aree a destinazione agricola, la realizzazione di nuove costruzioni funzionali all'attività agricola è ammessa oltre che per gli imprenditori agricoli professionali anche per gli imprenditori agricoli non a titolo professionale che rispondano ai seguenti requisiti:
- a) il richiedente deve dedicare all'azienda agricola almeno il 25% del proprio tempo di lavoro complessivamente svolto;

- b) l'azienda dev'essere coltivata o condotta direttamente dal richiedente senza salariati fissi e deve avere una ampiezza tale da richiedere almeno 104 giornate di lavoro convenzionali in un anno
- c) le aree coltivate devono essere di proprietà del richiedente.
15. In tutte le aree agricole Ab, Ac e Ap prevalgono le limitazioni derivate dalle condizioni di pericolosità idrogeomorfologica riportate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e normate al prec. art. 12/8 elaborate ai sensi della Circolare PGR 8/5/1996 n. 7/LAP.

TABELLA AREE "A"

Colture

Tipo	Giornate ha/anno
1. MAIS	24
2. GRANO	24
3. PRATO	24
4. ORTO INTENSIVO	650
5. ORTO PIENO CAMPO	200
6. FRUTTETO	170
7. VIGNETO	200
8. NOCCIOLETO	70
9. PASCOLO	7
10. FRAGOLE	350
11. VIVAIO FLORO-FRUTTIC.	550
12. COLTURE FLORICOLE IN PIENO CAMPO	450
13. PIOPPETO E CASTAGNETO	8
14. COLTURE DI SERRA	5000
15. BOSCO CEDUO	3

Allevamenti animali

Tipo	Giornate capo/anno
VACCHE	12
BOVINI DA CARNE	5
EQUINI	6
OVINI	4
AVICOLI	0,05
CUNICOLI	0,02
ALVEARI STANZIALI	2
CINOTECNICI	10

Il computo degli addetti deriva dalla seguente formula:

$$\text{Addetti} = \frac{(S \times G) + (A \times G)}{287}$$

dove

- S = superficie delle colture in ha;
A = n.° dei capi animali in allevamento
G = giornate lavorative per ettaro di colture o capo animale
287= giornate lavorative anno per addetto.

-----AREA-----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
22/2	Alpeggi	ap
Caratteri dell'area	Nuclei agricoli per ricovero stagionale di mandrie ed addetti presenti oltre i 1.450 metri slm	
Obiettivi del Piano	Conservazione e sviluppo per valorizzazione delle aree a pascolo montano	
Destinazioni d'uso (art.10)	A2,A3, Nei limiti di cui alle prescrizioni particolari: A5, residenza transitoria R1, ricettività temporanea T2	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),e),g),h)	
Modalità d'attuazione (art.4)	Interventi diretti	
Indici Urbanistici ed Edilizi	L.R. 56/77 art.25 c. 7°, 8°, 9°, 10°, 12° lett. f, e 16° Rc = mq/mq.1/3 Dc = mt.5 H = mt. 5 Np = n.° 2 di cui uno sottotetto	

-----PRESCRIZIONI PARTICOLARI-----

1. Negli edifici esistenti sono consenti gli interventi di tipo a), b), c), d) senza aumento di volume.
2. L'intervento di tipo e) è consentito per esigenze funzionali aziendali con un rapporto di copertura non superiore a 1/3 dell'area asservita al Centro aziendale.
3. Nel caso previsto dalla L.R. 56/77, art.25, 10° c., l'alpeggio può essere destinato a residenza transitoria R1, e ricettività temporanea T2, con Permesso di Costruire Convenzionato esteso a tutto il complesso edificato nel quale sia confermato il volume esistente, con possibilità di incremento massimo del 10% dello stesso per miglioramento igienico-funzionale dell'insediamento. Le strutture ricettive alpinistiche, di cui alla classificazione dell'art. 2 della LR 8/2010 e s.m.i., debbono rispondere ai requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari di cui al Regolamento Regionale n. 1 del 11/03/2011.
4. Con la destinazione A3 è consentito l'insediamento di impianti caseari aziendali o interaziendali di trattamento e trasformazione del latte.
5. In generale tutti gli interventi ammessi devono rispettare i caratteri ambientali con tipologie costruttive coerenti con l'edificato, quali: rivestimenti in pietra a spacco a vista con finiture in intonaco rustico (cornici, lesene, specchiature); strutture in legno massello in vista, coperture in lastre di pietra o scandole in legno ed in subordine in lamiera grecata preverniciata per i soli ricoveri di animali, percorsi in lastre di pietra o mac-addam, con esclusione di pavimentazioni impermeabilizzanti (asfalto, cemento). Sono vietate recinzioni chiuse e sono ammesse esclusivamente staccionate in legno ove indispensabili per la sicurezza delle persone e degli animali.
6. Negli alpeggi esistenti nelle aree (A) non individuati nelle Tavole di PRGC con apposito simbolo, qualora non ricadano in zone a rischio idrogeologico, si applicano le norme di cui ai precedenti commi. Negli alpeggi esistenti non individuati cartograficamente con apposito simbolo a causa del rischio idrogeologico, sono ammessi esclusivamente interventi di tipo a)b)c) e d) senza aumento di volume e sono escluse le destinazioni prima richiamate A5, R1, T2; sono escluse, inoltre, le possibilità di trasformazione di cui ai precedenti commi 2, 3 e 4.

-----AREA-----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
22/3	Nuclei Agricoli	NA
Caratteri dell'area	Insediamenti di origine agricola	
Obiettivi del Piano	Recupero e riqualificazione in attività residenziali e per attività agricole compatibili con il contesto	
Destinazioni d'uso (art.10)	A2,A5,R1,R2 C1,C3, T2, S2,S4	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d)	
Modalità d'attuazione (art.4)	diretta	
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Sono classificati NA i seguenti nuclei: Bar, Bertolere, Crosatto, Cugno, Mogliassi, Volpi, Campo dell'Alpe, Cordole, Magnotti, Listelli, Breri, Cascina, Coindo sup. e inf., Moni, Campo Rossetto, Pralesio inf., Bonaudi, Gazzina, Liaj, Sinette, Sinati, Castellazzo, Trune, Vayr, Combe, Vianaudo, Gerbi, Grattasole, Mollette, Alotti, Bellegarda, Case della scuola, Dravugna, Garneri, Girard, Olive, Pralesio Superiore, Pratobottrile, Rocca, Roccabruna, Rosseno, Sigliodo Inferiore e Superiore, Trait, Tugno, Ville Inferiori e Superiori ed aree senza specifico identificativo individuate nella tavola P3 e P4.
- 2) In caso di ristrutturazione edilizia è ammesso il cambio di destinazione in residenza e terziario dei volumi esistenti anche ai sensi del prec. art. 21, 4°c.
- 3) E' altresì ammesso l'aumento del 20% del volume esistente per miglioramento igienico funzionale (15 mq. sono comunque assentiti), purché non occupi percorsi pubblici, consortili o di uso pubblico.
- 4) Sono ammesse variazioni delle altezze interne dei locali per raggiungere i limiti di legge e conseguentemente le variazioni della quota di colmo del tetto per un max di mt. 1 senza variarne la pendenza e conservandone i caratteri tipologici.
- 5) In caso di recupero di edifici crollati ai sensi del prec. art. 17, 3° c. è ammesso il trasferimento di volume, derivato in continuità ad altri edifici esistenti, fatti salvi i limiti definiti all'art.22.
- 6) Negli interventi ammessi dovranno essere riproposte tipologie coerenti con l'ambiente originale con l'eliminazione delle superfetazioni e nel rispetto del repertorio morfologico allegato alle presenti norme in quanto applicabile.
- 7) Si intendono richiamati gli obiettivi e contenuti delle "Norme d'orientamento" di cui al D.Leg. 228/01.
- 8) Nei nuclei esistenti in aree a rischio di classe III, IIIa, IIIb₄ sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del prec. art.9.
- 9) Con riferimento alla destinazione A2: possono essere realizzate le attrezzature per l'espletamento delle attività (lavorazione e conservazione dei prodotti, depositi attrezzi, ricovero animali) sia da imprenditori agricoli a titolo principale sia da imprenditori agricoli non a titolo professionale; tali attrezzature si possono insediare mediante il recupero dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. Gli ampliamenti ammissibili per i fabbricati esistenti sono quelli di cui ai precedenti commi. E', inoltre, consentita la realizzazione di tettoie aperte, da rimuovere nel caso

di cambiamento di destinazione d'uso da A2 alle altre destinazioni ammesse in NA, alle seguenti condizioni: la superficie coperta dalle tettoie non deve superare il 30% della superficie libera esistente; le tettoie non devono costituire elemento di degrado del contesto, sotto il profilo della percezione visiva delle stesse e delle caratteristiche dei materiali impiegati e delle finiture: l'accertamento di tali requisiti è demandato al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

- 10) Nei nuclei di interesse archeologico, indicati come tali nel **capitolo 2.2.9** del **Rapporto Ambientale** della Variante n. 5, tutti gli interventi che prevedono attività di scavo per una profondità uguale o superiore a cm 50 del piano di campagna e/o per una superficie superiore a 15 mq devono essere sottoposti, con trasmissione di elaborati progettuali al parere preventivo della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino*. Qualora le attività di scavo portino in luce fortuitamente reperti, strutture o depositi di interesse archeologico, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia, di sospendere i lavori ed informare entro ventiquattro ore la *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino* o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica sicurezza.

ARTICOLO	-----AREA-----	
	DENOMINAZIONE	CODICE
22/4	Beni culturali	B
Caratteri dell'area	Singoli edifici di carattere storico - artistico di cui alla L.R. 56 art. 24, 4 c, lettera a)	
Obiettivi del Piano	Tutela e valorizzazione del bene	
Destinazioni d'uso (art.10)	In atto	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c)	
Modalità d'attuazione (art.4)	diretta	
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Vedi art. 13/1.
- 2) Sono assoggettati alla presente norma i seguenti beni:
 - b) D.Leg. 490/99 tit. I (ex 1089/39):
 - Resti del Castello e Cappella con zona di rispetto Campanile (Mocchie)
 - Chiesa di S.Pietro in Vincoli (Condove).
 - c) Edifici religiosi:
 1. Chiese:
 - S.Saturnino (Mocchie), S.Rocco (Condove), S.Stefano (Frassinere), S.Grato (Maffiotto), S.Vito (Laietto), S.Giovanni Vincenzo (Bellafugera).
 2. Cappelle:
 - S.Agostino (Poisatto), S.Rocco (Mocchie), Vergine delle Nevi (Prarotto), S.Rocco (Mollette), Immacolata (Pratobotrile), S.Lorenzo (Prato del Rio), S.Sebastiano (Reno), S.Giovanni Battista (Reno inf.), S.Lucia e Rocco (Ravoire), S.Grato (Rocca), Ausiliatrice e S.Stefano (Siliodo inf.), S.Michele (Vianaudo), S.Antonio da Padova (Volpi), Madonna d'Oropa (Alotti), S.Rocco (Bigliasco), S.Martino (Camporossetto), S.Lucia (Colombatti), S.Antonio da Padova (Gagnor), S.Martino (Grange), S.Bernardo (Lajetto), S.Maria delle Grazie (Sinette), S.Barnaba (Magnoletto).
 3. Edicole votive nelle borgate:
 - Volpi, Camporossetto (S.Martino), Lajetto, Sinette, Talucco (Settestrate) ed altre site nei versanti.
 - d) Strutture comuni:
 - a) Lavatoi e fontane:
 - Viale Baucherio (Condove), Siliodo inf., Mollette, Bigliasco, Grange, Mocchie, Colombatti.

ARTICOLO	-----AREA-----	
	DENOMINAZIONE	CODICE
22/4 (<i>segue</i>)	Beni culturali	B

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

5. Forni:
Magnoletto, Sinette.

6. Edifici:
Palazzo Municipale
Scuola elementare Bertacchi

3) In generale negli edifici in elenco sono ammessi gli usi in atto oltre a quelli pubblici e d'interesse pubblico insediabili compatibilmente con la conservazione dei caratteri originali.

-----AREA-----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
22/5	Centri Storici	Ra
Caratteri dell'area	Insediamenti urbani di carattere storico ambientale documentario ai sensi della L.R. 56/77 art.24 p.to 2	
Obiettivi del Piano	Recupero, qualificazione, tutela e utilizzazione funzionale e sociale del tessuto urbano originario, anche in relazione alle attività agricole che storicamente lo hanno caratterizzato	
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, C1, C3, T1, T2, A2, A5 S1,S2,S3,S4	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),h)	
Modalità d'attuazione (art.4)	diretto per b),c),d),g),h) P.d.R. per recupero parziale edifici crollati e per il p.7 delle Prescrizioni Particolari.	
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Sono classificati RA gli insediamenti originali di Condove, Poissatto, Magnoletto, Frassinere, Mollette, Grange, Maffiotto, Mocchie, Gagnor, Bigliasco, Prato del Rio, Reno sup., Reno inf., Ravoire, Colombatti, Bellafugera, Lajetto, Pratobotrile.
- 2) All'interno di tali aree sono stati individuati i tipi di edifici, aree e fronti per ciascuno dei quali sono previsti specifici tipi d'intervento secondo la tabella allegata, precisando che l'intervento indicato di maggior incidenza include la possibilità di effettuare gli interventi più lievi.
- 3) Sono ammesse modificazioni ai singoli tipi d'intervento previsti dal P.R.G.C. alla tav.P5 ai sensi dell'art.17, 8° comma della L.R. 56/77.
- 4) In generale gli interventi concessi devono essere finalizzati al recupero igienico o funzionale da attuare nel rispetto delle strutture originali esterne con eliminazione delle aggiunte deturpanti e sostituzione delle parti degradate. Per gli interventi si fa esplicito riferimento al "Repertorio Morfologico" allegato alle presenti norme.
In particolare dovranno essere conservate e restaurate le decorazioni murali (affreschi votivi, meridiane, insegne) presenti sui fronti degli edifici.
- 5) In sede di intervento di tipo d) è ammesso un modesto ampliamento "una tantum" non eccedente il 20% del volume esistente nel rispetto delle precedenti prescrizioni sui fronti; in questo caso potranno essere completati gli allineamenti orizzontali e verticali dei fronti già definiti nel rispetto delle tipologie di cui al precedente punto 4. Detto ampliamento è consentito solo se non sussistono strutture extra residenziali recuperabili all'uso abitativo. Ogni singolo caso sarà oggetto di specifica valutazione dell'U.T.C. e della C.I.E. in relazione alla necessità di evitare un generale livellamento delle linee di colmo e di gronda delle coperture.
- 6) Il rilascio del Permesso di Costruire è soggetto alle procedure di cui all'art.49, ultimo comma, L.R. 56/77 per edifici compresi al n.° 1, 2 e 3 dell'allegata tabella dei tipi d'intervento ammessi.
- 7) Il Consiglio Comunale potrà individuare complessi edilizi, isolati ed aree da assoggettare a P.d.R. ai sensi dell'art. 17, 6° c., L.R. 56/77.

ARTICOLO

DENOMINAZIONE

AREA

CODICE22/5 (*segue*):

Centri Storici

Ra

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 8) In sede di P.d.R. è ammesso l'aumento del 20% del volume esistente e può essere attivato l'intervento del tipo g) nel rispetto delle tipologie del precedente punto 4; per tale aumento di volume dovranno inoltre essere reperite aree per servizi pubblici nella misura minima di 9 mq/ab. di cui almeno la metà è da destinare a parcheggio in sito. L'approvazione del P.d.R. è soggetta alla procedura prevista dall'art.41bis, 6°c., L.R.56/77.
- 9) Il recupero del volume di edifici crollati, previsto dal prec. art.17, 3° c. può essere effettuato anche con accorpamento del volume derivato in altro sito, all'interno dello stesso insediamento originale onde consentire la massima funzionalità di spazio pubblico.
- 10) Nelle aree agricole entro il limite di 50 mt. delle borgate classificate Ra sono consentiti esclusivamente interventi d'iniziativa pubblica volti alla dotazione di servizi e miglioramento dell'accessibilità; per gli edifici residenziali esistenti all'esterno dell'area sono ammessi gli interventi di cui al successivo art. 22/15.
- 11) La destinazione A2 è esclusa nei seguenti centri storici Ra: Condove Centro, Condove-Poisatto, Mocchie, Frassinere-Borla e Borgata Rivi
- 12) La destinazione A5 è esclusa nel centro storico Ra Condove Centro e Borgata Rivi.
- 13) In tutti i centri storici Ra è ammessa da parte dei coltivatori ed imprenditori agricoli principali e part-time l'esposizione e la vendita, anche temporanea, dei propri prodotti agricoli.
- 14) Con riferimento alla destinazione A2: possono essere realizzate le attrezzature per l'espletamento delle attività (lavorazione e conservazione dei prodotti, depositi attrezzi, ricovero animali) sia da imprenditori agricoli a titolo principale sia da imprenditori agricoli non a titolo professionale; tali attrezzature si possono insediare mediante il recupero dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. Gli ampliamenti ammissibili per i fabbricati esistenti sono quelli di cui ai precedenti commi 5 e 8, nel rispetto di quanto prescritto al precedente comma 4 e nella "*Tabella tipi di intervento nelle aree Ra*" riportata in calce al presente articolo. E', inoltre, consentita la realizzazione di tettoie aperte, da rimuovere nel caso di cambiamento di destinazione d'uso da A2 alle altre destinazioni ammesse in Ra, alle seguenti condizioni: la superficie coperta dalle tettoie non deve superare il 30% della superficie libera esistente; le tettoie non devono costituire elemento di degrado del contesto, sotto il profilo della percezione visiva delle stesse e delle caratteristiche dei materiali impiegati e delle finiture: l'accertamento di tali requisiti è demandato al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.
- 15) Nei centri storici di interesse archeologico, indicati come tali nel *capitolo 2.2.9 del Rapporto Ambientale* della Variante n. 5, tutti gli interventi che prevedono attività di scavo per una profondità uguale o superiore a cm 50 del piano di campagna e/o per una superficie superiore a 15 mq devono essere sottoposti, con trasmissione di elaborati progettuali al parere preventivo della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino*. Qualora le attività di scavo portino in luce fortuitamente reperti, strutture o depositi di interesse archeologico, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia, di sospendere i lavori ed informare entro ventiquattro ore la *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino* o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica sicurezza.

TABELLA TIPI D'INTERVENTO NELLE AREE Ra

N° DESCRIZIONE		TIPI D'INTERVENTO AMMESSI	
		Descrizione	Lett. art. 9
1	Edifici o parti di prestigio soggetti a tutela	Restauro e risanam. conservativo	c)
2	Edifici di interesse documentario	Restauro per fronti su Via, Ristrutt. Edilizia per le parti interne e su fronti su cortile	c), d)
3	Fronti stradali di pregio	Restauro e risanam. conservativo con mantenimento della posizione e dimensioni delle aperture, ripristino del colore originale e dei fregi od affreschi	c)
4	Edifici o complessi minori da trasformare	Ristrutturazione edilizia	d)
5	Edifici soggetti a demolizione e ricostruzione	Sostituzione edilizia fedele coerente con il repertorio tipologico	h)
6	Edifici crollati	Sostituzione edilizia parziale (art. 17, 3° c.) coerente con il repertorio tipologico	h)
7	Edifici di costruzione recente o di recente trasformazione	Restauro e risanam .conservativo Ristrutturazione edilizia	c) d)
8	Allineamenti	Fili da conservare per la ricostruzione degli edifici	c), d), e), h)
9	Fontane, forni, lavatoi, piloni votivi	Restauro e risanamento conservativo della tipologia originale	c)

-----AREA-----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
22/6	Opere ed edifici d'interesse ambientale	ea
Caratteri dell'area	Opere/edifici e complessi caratterizzanti di epoche diverse	
Obiettivi del Piano	Recupero e conservazione dei caratteri edilizi originali	
Destinazioni d'uso (art.10)	R1,R2,R3 oltre a quelle in atto.	
Tipi d'intervento (art.9)	a) b) c) d) e)	
Modalità d'attuazione (art.4)	Diretta	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Esistenti	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Sono compresi nel presente articolo i seguenti edifici:
 - a) Villa Bauchiero, Villette impiegati ex Moncenisio (Via Gramsci e Via Conte Verde), Casa d'Abitazione (Via Conte Verde 6), Casa d'abitazione (Piazza Martiri della Libertà 15), Palazzo Bugnone (Via Torino 1), Casa rurale (Via Molini 4), Palazzina Uffici ex Moncenisio (Via Torino), Case Operai ex Moncenisio (Via A. Grandi, V.lo Di Vittorio, Piazza Vittorio Veneto), Casa Matteoda (Via Don Pettigiani, Casa padronale Bertacchi-Perodo (Via F. Re), Casa Via 4 Novembre, Fucina Col, Ristorante "Conte Verde",
 - b) Villaggio in Via Claviere, Case in Vicolo Giuseppe Di Vittorio, Case in Via Unità d'Italia/Via Cavour, Edifici in stabilimento ex Moncenisio (subarea E e subarea H di cui all'art. 22/17bis), Chiesa Campanile e Casa Parrocchiale San Pietro in Vincoli.
2. Negli interventi ammessi è d'obbligo attenersi al rispetto delle linee architettoniche esistenti e l'uso di tecnologie e materiali coerenti con l'esistente, con la massima cura dei particolari costruttivi senza aumento di volumi e superficie coperta, salvo che, per gli edifici di cui al precedente comma 1 punto b), detti aumenti costituiscano completamento di un allineamento già consolidato. Stilemi e componenti architettonici di interesse sono evidenziati, per alcuni edifici, nell'Allegato Tecnico 2.4 della Variante n. 7.
3. In sede di ristrutturazione è ammesso il recupero agli usi ammessi degli edifici ad altre destinazioni d'uso, ancorché chiusi da tre lati, con tipologie e materiali congrui all'esistente senza aumento di volume.
4. In caso di cambio di destinazione d'uso del prec. 3° c. dovranno essere individuati appositi spazi a parcheggio privato, nella misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di volume trasformato.
5. Le aree libere di pertinenza dovranno essere mantenute a cortile con idonea pavimentazione permeabile o verde, e potranno essere dotate esclusivamente di attrezzature pertinenziali congrue al contesto.
6. Nel villaggio Bauchiero è ammessa la sostituzione anche parziale delle recinzioni, purché conforme ad un progetto unitario da realizzarsi in tutti gli edifici del villaggio.
7. Gli interventi, con l'esclusione di quelli costituenti "manutenzione ordinaria", che interessano la tipologia costruttiva, con riferimento alle parti esterne degli edifici con il

loro apparato decorativo, sono soggetti a parere della Commissione Locale del Paesaggio.

-----AREA-----	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE CODICE
22/7	Residenziale di Ristrutturazione Rbr
Caratteri dell'area	Area totalmente urbanizzata ad alta densità in epoche e con tipologie e destinazioni d'uso diverse da trasformare. Area classificata zona di recupero al sensi della L. 457/78
Obiettivi del Piano	Ristrutturazione urbanistica
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3 C1, C2/a, C3, T1, T2 S1, S2, S3, S4
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),f)
Modalità d'attuazione (art.4)	diretto per interventi b)c)d) SUE per intervento di tipo f)
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti per intervento diretto It = mc/mq. 1 Rc = mq/mq. 0,25 If = mc/mq. 1,8 H. = mt. 13 Np = n°4

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi a), b), c), d) del prec. art.9 senza aumento di volume.
- 2) In dette aree potranno essere attuati interventi di tipo f) tramite P.d.R. con le densità prescritte e la dotazione di servizi pubblici pari a 9 mq./ab.; con la possibilità di recuperare tutto il volume residenziale e terziario esistente, se superiore, con la dismissione di aree a servizi pari a 25 mq./abitante per il volume eccedente al prescritto. E' consentita la monetizzazione per aree inferiori a 500 mq., con esclusione delle superfici a parcheggio pubblico e verde ex art.21 lett. d) L.R. 56/77 che devono comunque essere reperite in sito nella misura minima di 9 mq./ab.
- 3) Nelle condizioni del prec. punto 2), in caso di presenza di attività produttive, potrà essere recuperato il volume teorico ricavato dalla superficie utile lorda (S.u.l.) per un'altezza virtuale di mt.3,30.
- 4) Negli interventi del tipo f) in sede di S.U.E, dovranno essere individuati i volumi da destinare ad ERP nella misura non inferiore al 25% del volume residenziale assentibile qualora consenta la realizzazione di una soglia minima di 1.200 mc.

-----AREA-----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
22/8	Residenziale di Recupero	Rba
Caratteri dell'area	Area totalmente urbanizzata ad alta densità in epoche diverse priva di valori storico-ambientali da salvaguardare. Area classificata zona di recupero ai sensi della L. 457/78	
Obiettivi del Piano	Conservazione e razionalizzazione patrimonio esistente	
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3 C1, C2/a, C3, T1, T2 S1, S2, S3, S4	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),e),f),g)	
Modalità d'attuazione (art.4)	diretto per interventi b)c)d)g) SUE per intervento di tipo e) f)	
Indici Urbanistici ed Edilizi	It = mc/mq. 1,2 If = mc/mq. 2,0	Rc = mq/mq. 0,25 H = mt. 13 Np = n.° 3+1

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi del prec. art.9 alle lettere a), b), c) e d);
2. Nelle aree edificate potranno essere attuati interventi di tipo e) tramite P.d.R. con le perimetrazioni individuate ai sensi dell'art.17, 6° c. L.R. 56/77 o, in caso di P.P.A., ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 con le densità prescritte e la dotazione di servizi pubblici pari a 9 mq./ab.; con la possibilità di recuperare tutto il volume residenziale e terziario esistente, se superiore, con la dismissione di aree a servizi pari a 25 mq./abitante per volume aggiunto. E' consentita la monetizzazione per aree inferiori a 500 mq., con esclusione delle superfici a parcheggio pubblico e verde ex art.21 lett. d) L.R.56/77 che devono comunque essere reperite in sito nella misura minima di **9** mq./ab.
3. Negli interventi del tipo e) in sede di S.U.E, dovranno essere individuati i volumi da destinare ad ERP nella misura non inferiore al 25% del volume residenziale assentibile qualora consenta la realizzazione di una soglia minima di 1.200 mc.
4. Sono fatte salve e confermate condizioni e prescrizioni diverse dalle presenti norme definite in convenzioni approvate e registrate alla data di adozione delle stesse, che conservano la loro validità per tutta la durata delle stesse Convenzioni.

-----AREA-----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
22/9	Residenziale di Recupero	Rbm
--Caratteri dell'area	Area totalmente urbanizzata a media densità in epoche recenti priva di valore storico-ambientale da salvaguardare	
--		
Obiettivi del Piano	Conservazione e razionalizzazione patrimonio esistente	
--Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3 C1, C2/a, C3, T1, T2 S1, S2, S3, S4	
--		
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),e),f)	
Modalità d'attuazione (art.4)	diretto per interventi b), c), d) Diretto per interventi e) $\leq$ mq 1.000 senza area a servizio (S) insistenti sul lotto di terreno Permesso convenzionato e) $\leq$ mq 1.000 con area a servizio (S) insistenti sul lotto di terreno Permesso Convenzionato e) $>$ mq 1.000 e $\leq$ mq 2.000 SUE per intervento di tipo e) $>$ mq 2.000 SUE per intervento di tipo f)	

Indici Urbanistici ed Edilizi	$I_t = mc/mq. 0,8$ $I_f = mc/mq. 1,2$ $R_c = mq/mq. 0,30$	$N_p = n.^{\circ} 2$ $H = mt. 7,5$

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi del prec. art.9 alle lettere b), c), d) e completamento fino alla densità fondiaria ammessa. Nei lotti liberi è consentito l'intervento della lettera e) nei limiti della densità territoriale ammessa. Nei lotti liberi con superfici inferiori o uguali a 1.000 mq. lo stesso intervento è ammesso con semplice Permesso di Costruire. Per superfici superiori a 1.000 mq ed inferiori o uguali a 2.000 mq l'intervento è ammesso con Permesso Convenzionato ex art. 49, L.R. 56/77 con cui siano dismesse aree a parcheggio pubblico nella misura di 5 mq/ab. mentre per superfici superiori a 2.000 mq è ammesso con S.U.E.
2. Negli stessi lotti liberi con Concessione Convenzionata ex art.49 L.R.56/77 e con S.U.E., è ammesso l'insediamento di volume eccedente dalla D.t. fino al raggiungimento dell'I.f. massimo ammesso e nel rispetto delle altre prescrizioni (altezza, distanze) quando lo stesso volume sia derivato da aree a servizi o a strade dismesse gratuitamente al Comune reperite all'interno della stessa area normativa.
3. Nelle aree edificate potranno essere attuati interventi di ristrutturazione urbanistica tramite P.d.R. con le perimetrazioni individuate ai sensi dell'art.17, 6° c. L.R. 56/77 o, in caso di P.P.A., ai sensi dell'art.32 L.R. 56/77, con le densità prescritte e con la possibilità di recuperare tutto il volume esistente se superiore alla densità territoriale e la dismissione di aree a servizi pari a 25 mq/abitante per volume aggiunto con possibilità di monetizzazione per aree inferiori a 500 mq. con esclusione delle superfici a parcheggio

pubblico e verde ex art. 21 lett. d) L.R. 56/77 che devono comunque essere reperite in sito nella misura minima di 9 mq./ab.

4. Per gli edifici esistenti e per operazioni non eccedenti la ristrutturazione edilizia sono fatte salve tipologie edilizie (altezze e n.° dei piani) esistenti alla data di adozione delle presenti norme ancorché eccedenti dagli indici prescritti. Sono altresì ammessi “una tantum” aumenti di volume non eccedente il 20% dell’esistente per miglioramento igienico-funzionale limitatamente agli edifici mono e bifamiliari.
5. Sono fatte salve e confermate condizioni e prescrizioni diverse dalle presenti norme definite in convenzioni approvate e registrate alla data di adozione delle stesse, che conservano la loro validità per tutta la durata delle stesse Convenzioni;
6. Nelle aree Rbm di Poisatto, oltre alle destinazioni residenziali, sono ammesse esclusivamente destinazioni C1;
7. Nelle aree del presente articolo prevalgono le limitazioni all’edificazione derivate dalle condizioni o normate all’art. 12/8, punto 3 delle presenti norme.

Tali aree sono individuate alla Tav. P4a con apposito simbolo.

ARTICOLO	-----AREA-----	
	DENOMINAZIONE	CODICE
22/10	Residenziale di Recupero	Rbb
Caratteri dell'area	Area totalmente urbanizzata a bassa densità in epoche recenti priva di valore storico-ambientale da salvaguardare	
Obiettivi del Piano	Conservazione e razionalizzazione patrimonio esistente	
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, C1,C3,T1,T2 S2, S3, S4	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),e)	
Modalità d'attuazione (art.4)	diretto per interventi b)c)d)e)	
Indici Urbanistici ed Edilizi	It = mc/mq. 0,4 If = mc/mq. 0,6	Np = n.° 2 H = mt. 7,5 Rc = mq/mq. 0,2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi del prec. art.9 alle lettere b), c), d) e completamento fino alla densità fondiaria ammessa. Nei lotti liberi è consentito l'intervento della lettera e) nei limiti della densità territoriale ammessa solo con Permesso Convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77, con cui siano dismesse aree a parcheggio individuate nel P.R.G.C. nella misura di 5 mq/ab.
- 2) Per gli edifici esistenti e per operazioni non eccedenti la ristrutturazione edilizia sono fatte salve tipologie edilizie (altezze e n.° dei piani) esistenti alla data di adozione delle presenti norme ancorché eccedenti dagli indici prescritti. Sono altresì ammessi "una tantum" aumenti di volume non eccedente il 20% dell'esistente per miglioramento igienico-funzionale limitatamente agli edifici mono e bifamiliari.

-----AREA-----	
ARTICOLO	DENOMINAZIONE CODICE
22/11	Residenziale consolidata Rb
Caratteri dell'area	Area edificata in epoche diverse priva di valori storico-ambientali da salvaguardare soggette a rischio idrogeologico
Obiettivi del Piano	Conservazione e razionalizzazione patrimonio esistente
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, C1, C3
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d)
Modalità d'attuazione (art.4)	diretto
Indici Urbanistici ed Edilizi	esistenti

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Nelle aree Rb1 è ammessa la Ristrutturazione edilizia senza ampliamento del volume esistente per motivi di rischio idrogeologico.
- 2) Nelle aree Rb2 è ammessa esclusivamente la Ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20% della S.u.l. con un max assoluto di 30 mq. E' escluso ogni intervento di completamento, sono ammesse esclusivamente opere pertinenziali non comportanti carico antropico.
- 3) Infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico sono soggette ad autorizzazione del Presidente Giunta Regionale ai sensi dell'art. 30, 3° c., L.R. 56/77.

ARTICOLO	-----AREA-----	
	DENOMINAZIONE	CODICE
22/12	Residenziale di Completamento a media densità	Rcm
Caratteri dell'area	Area circoscritta da insediamenti con costi di soglia marginali per l'insediamento	
Obiettivi del Piano	Edificazione a prevalente destinazione residenziale a media densità	
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3, C1 S2, S3, S4	
Tipi d'intervento (art.9)	Per edifici esistenti a),b),c),d) Per nuovi edifici e)	
Modalità d'attuazione (art.4)	C.S. per edifici esistenti S.U.E. per nuovi edifici	
Indici Urbanistici ed Edilizi	It = mc/mq. 0,8 If = mc/mq. 1,4 Rc = mq/mq. 0,30	H = mt. 7,5 Np = n° 2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Negli edifici esistenti in assenza di S.U.E. sono ammessi interventi fino alla lettera d) senza aumento di volume.
- 2) Nelle aree libere sono ammessi interventi e) con S.U.E. esteso a tutta l'area libera o nelle dimensioni individuate ai sensi dell'art.17, 6° c., L.R.56/77.
- 3) In sede di SUE:
 - dovranno essere individuate e dismesse aree a servizi nella quantità minima pari al 18% della sup.territoriale soggetta a S.U.E. oltre alle sedi stradali pubbliche individuate nel PEC, fatta salva la verifica circa l'ottemperanza dei disposti dell'art.21 della L.R. 56/77 per le singole destinazioni ammesse.
 - potranno essere variati i tracciati stradali indicati in P.R.G.C. purché non siano realizzate strade a fondo cieco, siano mantenute le sezioni prescritte dal prec. art.14 e garantite funzionalità e connessioni previste dal P.R.G.C.
 - e) potranno essere variate le altezze degli edifici di 1 piano abitabile in più o in meno del prescritto con conseguente variazione dell'altezza pari a 3 mt./piano, fermo restando il volume complessivo ammesso.
- 4) Dovranno essere individuati volumi da destinare ad E.R.P. nella misura non inferiore al 25% dei volume residenziale assentito qualora consenta la realizzazione di una soglia minima di mc. 1.200.
- 5) In dette aree in sede di P.E.C. è ammesso l'insediamento di volume derivato da aree a servizi dismesse gratuitamente nelle aree Rbm, fino all'I.f. massimo consentito.
- 6) Nelle aree Rcm6 e Rcm9 dovrà essere rispettato il limite di edificazione prescritto nella Carta di Sintesi del rischio idrogeologico.

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	AREA	CODICE
22/14	Area residenziale di di nuovo impianto		Rn
Caratteri dell'area	Area libera in contesto rurale.		
Obiettivi del Piano	Edificazione a prevalente destinazione residenziale a media densità tale da consentire la realizzazione a carico degli attuatori di viabilità integrativa rispetto a quella esistente onde migliorare le condizioni di circolazione nelle borgate e la sicurezza nel punto di intersezione con la viabilità sovracomunale, con previsione di nuova rotonda.		
Destinazioni d'uso (art.10)	R1,R3,C1,C3 S2,S4		
Tipi d'intervento (art.9)	e)		
Modalità d'attuazione (art.4)	S.U.E.		
Indici Urbanistici ed Edilizi	It = mc/mq. 0,8 If = mc/mq. 1,5 Rc = mq/mq. 0,30	H max = mt. 7,5 Np = n° 2	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) In sede di S.U.E.:

- Dovranno essere dismesse e realizzate le aree destinate alla nuova viabilità di collegamento tra strada comunale Grangetta e strada Poisatto e quelle destinate a servizi in quantità almeno pari a soddisfare lo standard ex art. 21 LR 56/77. La posizione della nuova strada riportata sulla tavola di piano è indicativa: essa dovrà essere concordata con il Comune, unitamente alla posizione delle aree a servizi.
- Potranno essere variate le altezze degli edifici di 1 piano abitabile in più o in meno del prescritto con conseguente variazione d'altezza di mt.3/piano, fermo restando il volume totale ammesso.
- Potranno essere insediate attività commerciali nella misura max del 25% del volume edificabile.
- Dovranno essere individuati i volumi da destinare ad E.R.P. nella misura minima del 25% del volume a destinazione residenziale.
- Potrà essere insediato il volume derivato da aree a servizi dismesse gratuitamente nelle aree Rbm fino all'indice fondiario.

2) STRALCIATO.

ARTICOLO	-----AREA-----	
	DENOMINAZIONE	CODICE
22/15	Insedimenti residenz. e comm. in area impropria	Ri
Caratteri dell'area	Aree o edifici residenziali esistenti in aree classificate a diversa destinazione d'uso ancorché non individuate cartograficamente	
Obiettivi del Piano	Conservazione dell'esistente con possibile trasformazione coerente con l'area classificata d'insediamento	
Destinazioni d'uso (art.10)	In atto; possibilità di trasformazione conforme alla classificazione dell'area circostante.	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c) d) per conserv. della destin. d'uso (res. o comm.) e) per cambio di dest.d'uso coerente con l'area d'insediamento	
Modalità d'attuazione (art.4)	Diretto	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Esistente: conservando la dest. d'uso dell'area d'insediamento con cambio di dest. d'uso coerenti.	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) In generale sono consentiti interventi di cui alle lettere a),b),c) e d) con aumento di S.u.l. non eccedente il 20% dell'esistente per miglioramento igienico e funzionale, 15mq. sono sempre consentiti.
- 2) Per gli edifici esistenti in aree produttive è ammesso il cambio di destinazione congruente alla destinazione d'uso ammessa con interventi di tipo d) ed e) nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi dell'area d'insediamento.
- 3) Per gli edifici esistenti in area agricola è ammesso l'intervento di tipo e) per le destinazioni d'uso previste nell'area agricola, con intervento di tipo d) sono ammessi cambi d'uso da R1 a R2, C1 e C3 e viceversa, tali cambi d'uso sono subordinati a stipula di convenzione con il Comune che regolamenti adeguata accessibilità integrata con la viabilità esistente, dotazione di parcheggi privati e di urbanizzazioni primarie (smaltimento acque reflue e acqua potabile).
- 4) Per gli edifici esistenti in aree destinate a servizi pubblici (S-F) sono ammessi interventi di tipo f) in caso di acquisizione a servizio pubblico.
- 5) Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto vedi prec.art.12/7.
- 6) Nelle aree del presente articolo prevalgono le limitazioni all'edificazione derivate dalla Carta di Sintesi della pericolosità idrogeologica e prescritte dall'art. 12/8 delle presenti Norme.
- 7) Le autorimesse di cui all'art. 15 comma 4 delle presenti NTA possono essere realizzate esclusivamente in adiacenza, o, comunque, non oltre m. 20 di distanza, dagli edifici esistenti legittimamente realizzati.

ARTICOLO	-----AREA-----	
	DENOMINAZIONE	CODICE
22/16	Terziario di nuovo impianto	Tn

ARTICOLO STRALCIATO

-----AREA-----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
22/17	Produttiva Esistente	Pb
Caratteri dell'area	Area con impianti artigianali ed industriali consolidati	
Obiettivi del Piano	Impianti artigianali e per piccola e media industria esistenti confermati	
Destinazioni d'uso (art.10)	P1, P2, P3, D, S5	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),g),h)	
Modalità d'attuazione (art.4)	Diretta per manutenzione ordinaria a) manutenzione straordinaria b), risanamento conservativo c) e demolizione h) ; Permesso di costruire convenzionato per ristrutturazione edilizia d) e per sostituzione edilizia g)	
Indici Urbanistici ed Edilizi	U.f. = mq/mq. 0,7 Rc = mq/mq. 0,5	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Per gli edifici produttivi esistenti ed in attività che avessero esaurito gli indici sono ammessi una tantum limitati ampliamenti entro il 5% di superficie coperta esistente esclusivamente per dimostrato adeguamento funzionale igienico-sanitario coerente a sopravvenute norme legislative inerenti l'attività produttiva in esercizio.
Detto ampliamento non è ammesso per gli edifici produttivi esistenti ricadenti in classe IIIb3 in cui non siano state realizzate le opere di riassetto; per gli edifici produttivi esistenti in classe IIIb3 in cui siano state realizzate le opere di riassetto è ammesso l'ampliamento del 5% di superficie coperta esistente solo nel caso in cui il rapporto di copertura pari a mq/mq 0,5 non sia stato raggiunto.
- 2) In sede di ristrutturazione d) e di sostituzione edilizia g), è prescritta la dismissione di aree a servizi pubblici pari al 10% dell'area fondiaria di pertinenza.
- 3) Negli edifici esistenti e, cioè, con titolo abilitativo già rilasciato alla data di approvazione della Revisione di PRG (DGR n. 62-10506 del 29/12/2008) e non più utilizzati per le destinazioni d'uso di cui alla classe "P", così come definita all'art. 10, è ammesso insediare attività di vendita (esercizi di vicinato fino ad un massimo di m. 150 di superficie di vendita) di prodotti e materiali ingombranti, materiali che richiedono ampi spazi espositivi e di movimentazione di mezzi (materiali per l'edilizia, pietre e legnami, mobilifici, concessionari auto).
L'insediamento di tali attività è subordinato a convenzionamento con il Comune che individui le aree per servizi pubblici (parcheggi e verde) o private di uso pubblico ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i.
- 4) La destinazione commerciale è ammessa negli edifici esistenti nell'Addensamento commerciale A1 e nell'area Pb compresa tra Via Roma, Via Partigiani Georgiani, Via Dante Alighieri.

ARTICOLO	-----AREA-----	
	DENOMINAZIONE	CODICE
22/17bis	Produttiva Esistente	Pb ex Moncenisio
Caratteri dell'area	Area con impianti artigianali ed industriali in gran parte dismessi, articolata in subaree (vedi FIG. n. 7 dell'Elaborato 3 della variante n. 6). Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) classifica l'area tra le <i>“aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico”</i> e tra gli <i>“insediamenti specialistici organizzati”</i>	
• Obiettivi del Piano	rigenerazione dell'area mediante insediamento di attività produttive e sociali quale occasione di sostegno all'economia della valle di Susa ed alla sua riqualificazione territoriale tutelando gli elementi architettonici di pregio riconoscibili in particolare nell'edificio della subarea D e, in parte, anche negli edifici presenti nelle subaree E ed H	
Destinazioni d'uso	Subarea A): P1, P2, P3, D Subarea B): P1 Subarea C): S5, S6 Subarea D): D, S2e/o S5 per almeno il 30% della SLP; C in quanto compresa nell'Addensamento commerciale A1 Subarea E): S5 Subarea F1): S5 Subarea F2): P1, P2, P3, D Subarea G): P1, P2, P3, D Subarea H): P1, P2, P3, D, S5 per almeno il 20% della SLP dell'edificio e il 20% delle aree libere Subarea L): S5 parcheggio esistente	
(art.10)		
Tipi d'intervento	Subarea A): a),b),c),d),e),g),h) Subarea B): a), b) Subarea C): vedi art. 22/20 Subarea D): a),b),c) Subarea E): a),b),c),d) Subarea F1): vedi art. 22/20 Subarea F2): e) Subarea G): a),b),c),d),e),g),h) Subarea H): a),b),c),d), Subarea L): vedi art. 22/20	
(art.9)		
Modalità d'attuazione	Diretta per a), b) ed h); Con titolo abilitativo convenzionato interventi di tipo c), d), e), g)	
(art.4)		
Indici Urbanistici ed Edilizi	U.f. = mq/mq. 0,7 Rc = mq/mq. 0,5	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Per gli edifici produttivi presenti nelle subaree A e G, qualora dette subaree avessero esaurito le possibilità edificatorie connesse agli indici U.f. e Rc, sono ammessi limitati ampliamenti entro il 5% di superficie coperta esistente.
- 2) Per la subarea A): gli interventi a partire dal risanamento conservativo (e, quindi, gli interventi del tipo c), d), e), g)) sono subordinati alle seguenti condizioni:
 - i) convenzionamento con il Comune che preveda:
 - la destinazione dell'edificio E a servizi S5
 - quanto previsto anche nei successivi punti 6 e 12
 - la destinazione di parte della subarea H, nella misura del 20%, a servizi S5 pubblici o ad uso pubblico (il 20% della SLP dell'edificio e il 20% delle aree libere)
 - modalità e tempi di realizzazione dei servizi pubblici, o di uso pubblico, nelle subaree E ed H (i tempi devono essere compresi entro un massimo di anni dieci)
 - la tutela e, laddove possibile, l'espansione del patrimonio vegetazionale esistente di tipo autoctono, evitando di utilizzare le specie inserite negli elenchi allegati alla DGR 18/12/2012 n. 46-5100 "*Identificazione degli elenchi, Black List delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione*" e dell'aggiornamento di cui alla DGR 29/2/2016 n. 23-2975
 - ii) l'insediamento di nuove attività, con presenza continuativa di lavoratori, è ammesso previa certificazione, da parte di soggetto competente, ai sensi delle vigenti leggi ambientali e sanitarie, che attesti che gli interventi di bonifica effettuati nell'edificio interessato consentono la presenza di lavoratori in condizioni di sicurezza
 - iii) i tipi di intervento "e) nuova costruzione" e "g) sostituzione edilizia" sono realizzabili a bonifica dell'area conclusa.
- 3) Per la subarea B): essa, che costituisce accesso alla subarea A, è inedificabile. Gli interventi su di essa riferiti alle caratteristiche della pavimentazione, all'installazione eventuale di cartellonistica, alla messa a dimora di specie arboree ed arbustive, devono essere progettati e realizzati oltre che in funzione delle esigenze delle attività produttive presenti nella subarea A, anche in relazione al fatto che è posizionata in prossimità di incrocio con la viabilità intercomunale e che è collocata in corrispondenza di una "*porta urbana*" di Condove individuata dal PPR, che deve contribuire a connotare positivamente.
- 4) Per la subarea C): le modalità di realizzazione dello spazio d'uso pubblico devono tener conto del fatto che esso è collocato in fregio ad un edificio di pregio storico-architettonico presente nella subarea D ed in prosecuzione di alberata di pregio naturalistico e paesaggistico che si sviluppa lungo Corso Torino. Date le caratteristiche geometriche della subarea, essa potrà essere occupata da un numero limitato di veicoli e prevalentemente da cicli e motocicli; gli interventi riferiti alle caratteristiche delle pavimentazioni, all'eventuale installazione di cartellonistica o di pali-sostegno per la pubblica illuminazione, nonché la eventuale messa a dimora di specie arboree ed arbustive devono essere progettati e realizzati per qualificare l'affaccio dell'edificio in D e le relazioni con l'asse di Via Torino, asse strutturante l'impianto urbano.
- 5) Per la subarea D): gli interventi di risanamento conservativo sono subordinati alle seguenti condizioni:
 - i) convenzionamento con il Comune che preveda:
 - l'uso pubblico nella subarea C
 - la destinazione di parte dell'edificio D (almeno il 30% della SLP) a servizi S2 e/o S5 anche privati di uso pubblico, precisandone la tipologia
 - modalità e tempi di realizzazione dei servizi (pubblici o di uso pubblico): i tempi devono essere compresi entro un massimo di anni dieci.
- 6) Per la subarea E): gli interventi dal risanamento conservativo (e, quindi, gli interventi del tipo c) e d)) sono subordinati alle seguenti condizioni:
 - i) convenzionamento con il Comune che preveda:

- la destinazione a servizi S5 pubblici o di uso pubblico e la loro tipologia
 - modalità e tempi di realizzazione dei servizi (pubblici o di uso pubblico): i tempi devono essere compresi entro un massimo di anni dieci
- ii) l'insediamento di nuove attività, con presenza continuativa di lavoratori, è ammesso previa certificazione, da parte di soggetto competente, ai sensi delle vigenti leggi ambientali e sanitarie, che attesti che gli eventuali interventi di bonifica, se necessari, effettuati nell'edificio interessato, consentono la presenza di lavoratori in condizioni di sicurezza
- iii) tutela degli elementi di pregio architettonico, testimonianza di caratteri di archeologia industriale (per tale ragione l'intervento di ristrutturazione edilizia "d)" non può comportare la demolizione dell'edificio).
- 7) Per la subarea F1): area destinata a parcheggio e verde pubblici o di uso pubblico e a viabilità di accesso/uscita a/da l'area industriale
- 8) Per la subarea F2): è ammessa la realizzazione di una nuova costruzione, in adiacenza al fabbricato presente nella subarea G, per una SLP massima pari a mq 500 ed altezza massima pari a quella del fabbricato adiacente. Detto intervento di nuova costruzione è subordinato alla realizzazione dei servizi ex art. 21 LR 56/77 e s.m.i. nella subarea F1, mediante titolo abilitativo convenzionato con il Comune ai sensi dell'art. 49 comma 4 della citata LR 56/77 e s.m.i..
- 9) Per la subarea G): non ci sono ulteriori prescrizioni
- 10) Per la subarea H):): gli interventi dal risanamento conservativo (e, quindi, gli interventi del tipo c), e d)) sono subordinati alle seguenti condizioni:
- i) convenzionamento con il Comune che preveda:
 - la destinazione di parte dell'edificio presente in H (almeno il 20% della SLP) a servizi S5 specificandone la tipologia
 - la destinazione a verde e parcheggi pubblici o di uso pubblico per almeno il 20% della superficie delle aree non occupate dall'edificio; a tale subarea deve essere garantito accesso dalla subarea L
 - modalità e tempi di realizzazione dei servizi (pubblici o di uso pubblico): i tempi devono essere compresi entro un massimo di anni dieci
 - ii) l'insediamento di nuove attività, con presenza continuativa di lavoratori, è ammesso previa certificazione, da parte di soggetto competente, ai sensi delle vigenti leggi ambientali e sanitarie, che attesti che gli eventuali interventi di bonifica, se necessari, effettuati nell'edificio interessato, consentono la presenza di lavoratori in condizioni di sicurezza
 - iii) tutela degli elementi di pregio architettonico, testimonianza di caratteri di archeologia industriale (per tale ragione l'intervento di ristrutturazione edilizia "d)" non può comportare la demolizione dell'edificio).
- 11) Per la subarea L): da tale subarea deve essere garantito l'accesso alla subarea H.
- 12) In sede di convenzione degli interventi, il Comune può richiedere, tenendo conto del mutare delle esigenze della Pubblica Amministrazione, una diversa distribuzione delle quantità di aree a servizi indicate nei precedenti commi con riferimento agli edifici presenti nelle subaree D ed H.
- Ossia:
- una parte della quantità di SLP destinata a servizi prevista in D può essere realizzata in H;
 - una parte della quantità di SLP destinata a servizi prevista in H può essere realizzata in D.
- 13) E' consentito realizzare nuovi accessi all'area *Pb ex Moncenisio* dalla viabilità prevista dal PRG intorno all'insediamento.

ARTICOLO	-----AREA-----	
	DENOMINAZIONE	CODICE
22/18	Area produttiva di completamento	Pc
Caratteri dell'area	Area di completamento produttiva con costi di soglia marginali per l'insediamento	
Obiettivi del Piano	Impianti artigianali e per P.M.I.	
Destinazioni d'uso (art.10)	P1,P2,P3,S5	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),e)	
Modalità d'attuazione (art.4)	P.E.C.	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Rc = mq/mq. 0,5 U.f. = mq/mq. 0,8	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) S'intendono confermati indici, prescrizioni e condizioni definiti nelle Convenzioni già approvate e registrate in virtù del P.R.G.C. vigente per tutta la validità delle Convenzioni stesse.
 - 2) Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla lett. d) del prec. art.9; sugli edifici esistenti che abbiano esaurito gli indici, sono ammessi, una tantum, ampliamenti limitati al 5% della superficie coperta esistente esclusivamente per dimostrato adeguamento funzionale igienico-sanitario coerente a sopravvenute norme sanitarie inerenti l'attività in esercizio.
 - 3) Gli interventi di completamento (e) possono attuarsi esclusivamente con P.E.C. con cui devono essere dismesse aree a servizi pari al 10% della superficie territoriale oltre alle strade pubbliche.
 - 4) Negli edifici esistenti e, cioè, con titolo abilitativo già rilasciato alla data di approvazione della Revisione di PRG (DGR n. 62-10506 del 29/12/2008) e non più utilizzati per le destinazioni d'uso di cui alla classe "P", così come definita all'art. 10, è ammesso:
 - insediare attività di vendita (esercizi di vicinato fino ad un massimo di m. 150 di superficie di vendita) di prodotti e materiali ingombranti, materiali che richiedono ampi spazi espositivi e di movimentazione di mezzi (materiali per l'edilizia, pietre e legnami, mobilifici, concessionari auto)
 - insediare, ad esclusione delle parti di area normativa ricadenti in Classe IIIB3, attività ed attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo (attività T1 di cui all'art. 10).
- L'insediamento di tali attività è subordinato a convenzionamento con il Comune che individui le aree per servizi pubblici (parcheggi e verde) o private di uso pubblico ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i.

ARTICOLO	-----AREA-----	
	DENOMINAZIONE	CODICE
22/19	Produzione in zona impropria	Pi
Caratteri dell'area	Edificio produttivo esistente in zona impropria	
Obiettivi del Piano	Conservazione	
Destinazioni d'uso (art.10)	Esistente	
Tipi d'intervento (art.9)	a) b) c) d)	
Modalità d'attuazione (art.4)	Diretta	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Esistenti	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Con l'intervento di tipo d) è ammesso l'ampliamento “una tantum” del 20% della superficie utile lorda per servizi connessi all'attività insediata per esigenze igienico-sanitarie.

-----AREA-----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
22/20	Aree per attrezz. a servizi comunali	S
Caratteri dell'area	Aree libere od edificate in cui sono esistenti o previste attrezzature e servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77.	
Obiettivi del Piano	Soddisfacimento degli standards di Legge	
Destinazioni d'uso (art.10)	S1,S2,S3,S4,S5,S6	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),e)	
Modalità d'attuazione (art.4)	Diretta	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Ampliamenti e nuove costruzioni sono soggetti alle norme sulle distanze e al corretto inserimento nel contesto edilizio, ambientale e paesaggistico. Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione di edifici in aree private assoggettate permanentemente ad uso pubblico disciplinato con convenzione, computate ai fini degli standard, ai sensi dell'art. 21 comma 4 della LR 56/1977 e s.m.i., sono realizzabili con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 4 della LR 56/1977 e s.m.i..	

-----PRESCRIZIONI PARTICOLARI-----

- 1) Sono ammessi interventi di conservazione b) e c) su edifici ed impianti esistenti fino a l'insediamento dell'attività prescritta.
- 2) Nelle aree del presente art. con Del. del C.C. può essere approvata realizzazione di OO.PP. anche non conformi alle destinazioni di P.R.G.C. ai sensi della L.1/1978 art.1, 4°c.
- 3) Le aree del presente articolo sono acquisite alla proprietà Comunale secondo le norme di legge salvo nei casi previsti nei successivi punti.
- 4) Il P.R.G.C. dimensiona le aree distinguendole in:
 - a) espressamente vincolate;
 - b) indirettamente vincolate in sede di S.U.E., in questo caso è vincolante la quantità delle aree e la loro destinazione mentre la localizzazione è demandata al S.U.E.
- 5) Le superfici "S" direttamente vincolate comprese all'interno delle aree Rb sono dotate di densità territoriale propria pari a 0,5 mc/mq. trasferibile nelle aree normative indicate nella tabella allegata al presente articolo fino a saturazione delle densità fondiarie ammesse. Il trasferimento dei diritti edificatori è subordinato all'atto di dismissione gratuita al Comune delle superfici a servizi corrispondenti da attuarsi anche ai sensi dell'art.49, 5. c., L.R. 56/77.
- 6) E' sempre facoltà dei Comune chiedere la monetizzazione di quote di aree quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle necessità della utenza; in tal caso dev'essere sempre reperita la soglia minima di aree a parcheggio e verde prescritta per le destinazioni residenziali, a parcheggio per produttive e terziarie, all'interno dell'area d'intervento.

- 7) E' fatto salvo il disposto dell'art. 21, ultimo comma della L.R. 56/77 che s'intende interamente riportato nelle presenti N.A. nella misura massima complessiva del 25%.
- 8) Nelle aree del presente articolo prevalgono le limitazioni all'edificazione derivate dalla Carta di Sintesi della pericolosità idrogeologica e prescritte dall'art. 12/8 delle presenti Norme.

TABELLA DEI TRASFERIMENTI DI VOLUME

Servizi di decollo	Sup. mq.	Densità Territoriale	Edificabilità derivata	Area normativa di atterraggio
Rbm	9.100	0,5	4.550	Rbm Rcm Rn

ARTICOLO	-----AREA-----	
	DENOMINAZIONE	CODICE
22/21	Aree per attrezzature d'interesse generale	F
Caratteri dell'area	Aree per servizi sovracomunali	
Obiettivi del Piano	Realizzazione e potenziamento di attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico per servizi sovracomunali.	
Destinazioni d'uso (art.10)	F	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),e)	
Modalità d'attuazione (art.4)	Diretta	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Di legge	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Sono comprese nel presente articolo l'area F1 (Castello del Conte Verde) e l'area F2 (Gravio) dove sono ammessi interventi pubblici volti al miglioramento della fruibilità delle stesse aree. Per i manufatti esistenti sono ammessi interventi di tipo c).
2. Le aree del presente articolo sono acquisite alla proprietà pubblica nelle forme di legge.
3. Per l'area F1 (Castellazzo) gli interventi sono soggetti ad autorizzazione ex D.Leg.490/99, tit. 1°.
4. Nelle aree del presente articolo prevalgono le limitazioni all'edificazione derivate dalla Carta di Sintesi della pericolosità idrogeologica e prescritte dall'art. 12/8 delle presenti Norme.

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	AREA	CODICE
22/22	Verde privato		Vp
Caratteri dell'area	Area ineditata all'interno del centro abitato		
Obiettivi del Piano	Area da mantenere libera da costruzioni, con vegetazione autoctona e suolo prevalentemente permeabile.		
Destinazioni d'uso	verde privato		
Tipi d'intervento (art.9)	a), b), c)		
Modalità d'attuazione (art.4)	Diretta.		
Indici Urbanistici ed Edilizi			

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Gli interventi su tali aree devono essere volti al mantenimento e/o al ripristino ed impiantamento di alberi e arbusti di specie autoctona, finalizzati anche alla qualificazione ambientale e paesaggistica del contesto.
- 2) E' ammesso realizzare orti e posizionare attrezzature ed arredi da giardino ai sensi dell'art. 15 comma 10.

-----AREA-----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
22/23	Area di Trasformazione su Via Torino	Tr1
Caratteri dell'area	Area caratterizzata dalla presenza di attività artigianale incompatibile con il contesto residenziale, tanto che fu interessata nel 2000 da un PEC per la sua trasformazione in senso residenziale; PEC non realizzato e, quindi, scaduto .	
Obiettivi del Piano	Trasformazione dell'area in senso residenziale, commerciale, terziario, onde costituire una nuova polarità che concorra alla valorizzazione dell'importante asse di Via Torino, uno dei principali accessi al concentrico dalla ex SS24, che il PPR individua quale " <i>porta urbana</i> " e " <i>asse strutturante il bordo urbano</i> ". L'area è collocata in Classe IIa1 di moderata pericolosità geomorfologica (art. 12/8 commi 2 e 3 delle NdA)	
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3 C1, C3, D, T1, T2 S1, S2, S3, S4	
Tipi d'intervento (art.9)	- manutenzione ordinaria (a) e manutenzione straordinaria (b) finalizzate esclusivamente per conservare condizioni di sicurezza per le persone che lavorano o transitano nell'area e nell'immediato intorno e per la tutela ambientale - la nuova costruzione (e) è consentita previa demolizione di tutti i manufatti non più recuperabili per le nuove destinazioni d'uso - la sola demolizione (h) è sempre ammessa	
Modalità d'attuazione (art.4)	diretto per interventi a), b) e h) SUE per intervento di tipo e)	
Indici Urbanistici ed Edilizi	It = mc/mq. 1,0 Np = n. 3 (tre), di cui il terzo sotto tetto (mansardato) If = mc/mq. 1,5 H = mt. 8,5 Rc = mq/mq. 0,35	

-----PRESCRIZIONI PARTICOLARI-----

1. All'interno dell'area dovranno essere individuate e dismesse aree per servizi pubblici finalizzate all'ottenimento di parcheggi alberati nella misura minima di 5,0 mq/abitate insediabile e 40% di SLP per destinazioni diverse dalla residenza; la parte restante dei servizi per il raggiungimento dello standard ex art. 21 LR 56/77 e s.m.i. può essere monetizzata ai sensi del comma 4bis del citato art. 21.
2. Il SUE dovrà prevedere lungo Via Torino la messa a dimora di alberi della stessa specie del filare già presente sul lato opposto.
3. E' consentito il completamento dell'edificio "a rustico", realizzato in base al PEC scaduto, esclusivamente per l'insediamento di attività che si possano svolgere in contiguità con l'attività artigianale ancora presente (uffici di carattere privato e/o deposito ed esposizione di prodotti dell'attività presente nel sito). La destinazione residenziale è attivabile solo con l'attuazione di SUE esteso a tutta l'area.

----- ----- AREA ----- -----		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
22/24	Area di Trasformazione su Via Di Vittorio	Tr2
Caratteri dell'area	Area caratterizzata dalla presenza di un edificio un tempo a destinazione residenziale, oggi vuoto, la cui posizione determina una strozzatura della viabilità pubblica. L'area è collocata in Classe IIa1 di moderata pericolosità geomorfologica (art. 12/8 commi 2 e 3 delle NdA)	
Obiettivi del Piano	Migliorare la percorribilità carrabile e pedonale della Via Di Vittorio e dell'incrocio tra questa e la Via Rodari, realizzando un edificio residenziale di qualità significativamente superiore rispetto a quello preesistente, e completando in modo adeguato l'importante area a servizi, anche mediante una diversa disposizione – rispetto a quanto previsto nel PRG vigente sino alla Variante n. 5 – degli spazi pubblici e di quelli privati.	
Destinazioni d'uso (art.10)	R1, R2, R3 C1, C3, T1, T2 S1, S2, S3, S4	
Tipi d'intervento (art.9)	- manutenzione ordinaria (a) e manutenzione straordinaria (b) finalizzate esclusivamente per conservare, in condizioni di sicurezza, l'edificio esistente - sostituzione edilizia (g) - la sola demolizione (h) è sempre ammessa	
Modalità d'attuazione (art.4)	diretto per interventi a), b) e h) SUE per intervento di tipo g)	
Indici Urbanistici ed Edilizi	E' ammessa la demolizione e ricostruzione del Volume esistente con un ampliamento fino al 40%, fermo restando il raggiungimento di tutte le prestazioni di qualità (ambientale, energetica, architettonica, di sicurezza ed accessibilità) prescritte dalla LR 16/2018, con un numero di piani massimo di 3 (tre), di cui il terzo sotto tetto (mansardato). Rc < 50%	

----- **PRESCRIZIONI PARTICOLARI** -----

1. Il SUE, che dovrà essere promosso e sottoscritto anche dal Comune, in quanto proprietario di una parte significativa delle aree in esso comprese, dovrà garantire il raggiungimento di tutti gli obiettivi sopra richiamati ed una quantità complessiva di aree di proprietà comunale per servizi superiore a quella esistente alla data di approvazione della Variante n. 5 al PRG.
2. Tutti gli oneri per la progettazione e per tutte le spese correlate saranno a carico dell'operatore privato.
3. Gli allargamenti della viabilità non rientrano nel computo delle aree a servizi.

4. La quantità di aree a servizi, correlata alla volumetria in ampliamento, dovrà essere calcolata pari a 25 mq/abitanti insediabili.

REPERTORIO MORFOLOGICO

1) ZOCCOLATURE IN PIETRA

1. Sui fronti verso via sono ammesse zoccolature con altezza massima di cm.80 in lastre regolari di pietra di Luserna o similari a spacco con coste segate rette e poste con giunti verticali. Tali lastre devono essere restaurate e/o ripristinate nelle parti di fabbrica ove fossero esistenti. Sono esclusi rivestimenti tipo “opus incertum”.

2) RIVESTIMENTI DEI FRONTI

1. In generale sono ammesse murature in pietra a spacco con giunti visti di malta. Per tali murature sono consentiti elementi decorativi (cornici, lesene, specchiature limitate) in intonaco rustico o finito a civile.
E' escluso qualsiasi tipo di rivestimento.
2. Sono ammessi intonaci a rinzaffo o finito a civile, su murature rustiche o su parti mancanti di intonaco del medesimo tipo, per restauri e rappezzature.
3. E' ammessa la finitura con mattoni a faccia a vista (non paramano) per i completamenti e rifacimenti di facciate esistenti dello stesso tipo, con mattoni analoghi a quelli esistenti.

3) BALCONI SU FRONTI STRADALI DI PREGIO

1. Su fronti di pregio non sono ammessi nuovi balconi nei limiti dell'art. 56 del R.E.
2. Quelli esistenti, in pietra, potranno essere restaurati e/o completati solo con gli stessi materiali, tipologie e dimensioni.
3. Per balconi in struttura lignea è obbligatorio il rifacimento totale o il ripristino con il medesimo materiale, forme e dimensioni di quelli esistenti.
- 4 Per le ringhiere è ammesso il recupero di parti già esistenti o il rifacimento nei medesimi tipi e forme di quelli esistenti.
5. Non sono ammesse le sostituzioni dei materiali aventi sezioni piene con materiali a sezione cava tipo scatolati.
6. E' ammesso il riuso di ringhiere d'epoca anche se difformi da quelle esistenti sia in ferro che in ghisa, purché esteso a tutti i balconi esistenti sulla facciata interessata.

4) BALCONI SU FRONTI IN GENERALE

1. Per i balconi esistenti sia su via che su cortile, se in pietra è ammessa la sostituzione delle parti deteriorate con il medesimo materiale, mentre è ammesso il rifacimento totale solo se esteso a tutti i balconi della facciata interessata con i caratteri descritti all'art.45 del R.E.
2. Le ringhiere dei balconi esistenti potranno essere eventualmente rifatte con le medesime modalità di quelle esistenti, ovvero in ferro a bacchette verticali.

Sono vietate comunque strutture e parapetti in metallo di qualsiasi altro tipo e disegno, pieni o traforati in pietra, vetro, metallo e laterizio.
3. Per i balconi di nuova costruzione su cortili, sono ammessi sporti con un aggetto massimo di mt. 1,50.
4. Sono ammessi nuovi balconi verso via con altezza minima di mt.4,50 dal piano marciapiede con sporto massimo pari alla larghezza del marciapiede; il piano del balcone dovrà essere in lastre di pietra spess. cm.10-15 su modiglioni in pietra o con soletta piena in cls. a vista di spessore massimo di cm. 10.
5. Per altezze inferiori a mt.4,50 e su fronti privi di sporti o su vie prive di marciapiede sono ammessi esclusivamente affacci a raso.

5) COPERTURE E ACCESSORI

Si richiamano le prescrizioni dell'art. 39, 7° c. del R.E.

6) SERRAMENTI

1. Sui fronti di pregio non sono ammesse nuove aperture, invece è ammesso il rifacimento dei serramenti, gelosie e ante con il medesimo disegno e materiale delle esistenti e con la possibilità di inserimento di vetro-camera nelle finestrature; sono vietati i serramenti in metallo; è inoltre obbligatorio l'uso di vetri trasparenti.
2. Su altri fronti verso spazi pubblici sono ammesse nuove aperture con i caratteri prescritti all'art. 53, 5° c. del R.E.

7) PORTONI PER ACCESSI PEDONALI E CARRAI

1. In tutta l'area del centro storico i portoni dovranno essere eseguiti in legno a motivi semplici verniciati o lasciati con vena a vista.
2. In caso di portoni preesistenti da restaurare o rifare ci si dovrà attenere al disegno e materiali originali di questi.

8) CANCELLI PER ACCESSI PEDONALI E CARRAI

1. Sono ammessi cancelli carrai e pedonali in metallo solo se eseguiti in profilati in ferro pieno, con esclusione di scatolati, a disegno semplice con bacchette verticali rette.
2. E' inoltre ammesso l'uso di vecchi cancelli di recupero, purché estesi a tutti i passi carrai dello stabile interessato.

9) VETRINE

1. Sui fronti vincolati sono ammesse vetrine per attività terziarie con le seguenti caratteristiche:
 - a) Sono ammesse unicamente le vetrine all'interno dei vani murari o a raso con esclusione di riporti su muri di facciata.
 - b) L'intelaiatura dovrà essere preferibilmente in legno con tamponamenti dello stesso materiale a pannelli pieni o vetrati, comunque con pannellatura piena nelle parti inferiori sino al piano della vetrina stessa.
 - c) Sono altresì ammesse strutture per vetrine in metallo ad elementi lisci e verniciati con l'esclusione di lavorazioni in lamiera grecate, alluminio anodizzato e inox.
 - d) Sono ammesse serrande di sicurezza piene o trasparenti in metallo verniciato, purché con cassonetti di raccolta non in vista dall'esterno.
2. Nei fronti non vincolati possono essere aperte vetrine per attività terziarie e relativi accessi anche con varchi di nuova configurazione con serramenti metallici a raso con i caratteri delle precedenti lettere c) e d).

10) INSEGNE E TARGHE

1. Si richiamano i disposti dell'art. 39, 9° c. del R.E.
2. Le targhe per indicazioni professionali, associazioni od altro sono consentite a lato delle porte o dei portoni d'accesso su via delle dimensioni massime di cm. 40 x 40 unicamente in ottone, bronzo o pietra (materie plastiche

escluse) con la condizione che per ogni singolo edificio e per più insegne queste abbiano un'unica dimensione, siano costituite dello stesso materiale e raccolte in unico pannello a sviluppo verticale.

11) RECINZIONI

1. Per le recinzioni esistenti è ammesso solo il restauro o il ripristino delle parti deteriorate con le medesime dimensioni e disegno. Le nuove recinzioni sono ammesse sia nei cortili che su strada in muro pieno di altezza massima di mt.1,80 con finitura ad intonaco civile oppure con muretto intonacato di altezza cm.80 e soprastante ringhiera a maglia semplice in profilati verticali retti di ferro verniciato.
2. In caso di continuità di muretti e muri di cinta esistenti i nuovi dovranno avere la stessa altezza e tipologia.
3. Sono comunque vietate recinzioni in graticciati di cotto, prefabbricati in cemento, pannelli di varia natura, reti metalliche, ecc.
4. Si richiama il disposto dell'art. 52, 7° c. del R.E.

12) PAVIMENTAZIONI DI AREE LIBERE O TRANSITI PRIVATI

1. I passaggi pedonali e gli androni carrai devono essere pavimentati con lastre di pietra rettangolari o cubetti di pietra grigia.
2. Per i passaggi pedonali è ammessa la pavimentazione in acciottolato anche solo parziale con il completamento in lastre di pietra come sopra.
3. I cortili, gli spazi interni non adibiti a verde devono essere conservati nello stato di fatto o lastricati di pietra o acciottolato. In alternativa alle indicazioni di cui sopra può essere ammessa una pavimentazione in autobloccanti in cls.
4. Sono comunque sempre vietate pavimentazioni impermeabilizzanti in asfalto o battuto in cemento.
5. Gli acciottolati e le pavimentazioni in pietra esistenti debbono essere mantenuti.

13) PAVIMENTAZIONI DI AREE PUBBLICHE

1. I marciapiedi su strada devono essere realizzati prioritariamente in lastre di Pietra di Luserna regolari con giunti retti o in cubetti di pietra grigia.

2. I marciapiedi devono essere generalmente rialzati di minimo cm.15 dal piano del sedime veicolare; in corrispondenza degli attraversamenti devono essere previsti scivoli per handicappati.
- 3 Ove le condizioni esistenti non consentano il percorso pedonale sopraelevato, questo dovrà essere opportunamente segnalato con protezioni verticali e con pavimentazione diversa dal piano carrabile.
4. La sezione stradale carrabile dovrà essere preferibilmente pavimentata con materiale lapideo (lastre o cubetti lapidei).

14) MURI DI SOSTEGNO

Si richiamano i disposti dell'art. 43 del R.E.

15) ILLUMINAZIONE NOTTURNA

L'illuminazione notturna esterna delle aree pubbliche e private dev'essere effettuata con lampade su palo o a muro da effettuare con corpi illuminanti o lanterne di disegno unitario per ciascuna via o nucleo da definirsi dall'A.C.

16) ALTEZZA DEI LOCALI

1. Negli interventi di ricostruzione e ampliamento è prescritta l'altezza libera minima dei locali conforme al D.M. 5/7/1975; l'altezza libera dei locali destinati a commercio non dovrà essere inferiore a mt.2,70.
2. Negli interventi di recupero del patrimonio esistente di tipo b) c) e d) del precedente art. 9 può essere mantenuta l'altezza esistente dei locali abitabili ai sensi dell'art.43 ultimo c., Legge 5/8/78 n.° 457/78.

REPERTORIO MORFOLOGICO

**(Allegato alle Norme di Attuazione
del P.R.G.C. di CONDOVE art.22/5)**