



# COMUNE DI SAUZE DI CESANA



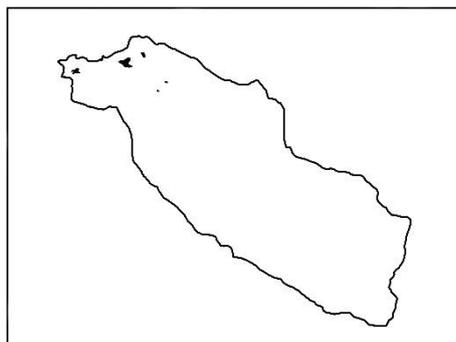
PROVINCIA DI TORINO  
UNIONE MONTANA COMUNI OLIMPICI Via LATTEA

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56 smi

## VARIANTE PARZIALE n° 8 al PIANO REGOLATORE GENERALE

Ai sensi dell'art. n°17 comma 5

### Progetto Definitivo



Progetto: Arch. Ivano VERRA

Il Sindaco: Maurizio BERIA d'ARGENTINA

Assessore all'Urbanistica: Federico Maria MAROCCO

Il Segretario comunale: Diego JOANNES

Responsabile del procedimento:

Data: Maggio 2023 agg. Dicembre 2023

Adozione: Doc. n° del

Approvazione: Doc. n° del



**P3 VAR**  
**NORME TECNICHE di ATTUAZIONE**

## **- TESTO COORDINATO -**

### **CON MODIFICHE IN SEGUITO A PARERE CITTA' METROPOLITANA - DICEMBRE 2023**

La presente variante parziale n°8 prevede tre colori per le modifiche apportate:

- Colore Rosso barrato => Il testo rimosso nelle N.T.A. alla Var.7
- Colore Blu => Vengono indicate le modifiche proposte nella presente Variante parziale
- Colore Viola => Vengono indicate le modifiche proposte a seguito del parere degli Enti

### **INDICE**

<b>1.</b>	<b>PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G</b>	
Art. 1.1	Modalità di attuazione del P.R.G. ....	5
Art. 1.2	Vincoli relativi al rapporto tra P.R.G. e strumenti di pianificazione regionale e subregionale .....	5
Art. 1.3	Programma Pluriennale di Attuazione .....	6
Art. 1.4	Norme transitorie.....	6
Art. 1.5	Strumenti urbanistici esecutivi .....	6
Art. 1.6	Interventi diretti.....	8
Art. 1.7	Permesso di costruire - Condizioni per il rilascio.....	8
Art. 1.8	Tempo di validità del P.d.C.....	10
Art. 1.9	Abitabilità ed agibilità delle costruzioni .....	11
Art.1.10	Interventi comunali in caso di edifici minaccianti rovina.....	11
<b>2.</b>	<b>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - TIPI DI INTERVENTO</b>	
Art. 2.1	Definizione degli indici urbanistici .....	13
Art. 2.2	Definizione degli indici edilizi .....	14
Art. 2.3	Distanze ed altezze .....	16
Art. 2.4	Requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione .....	17
Art. 2.5	Definizione dei tipi di intervento .....	19
Art. 2.6	Prevalenza di norme .....	23
Art. 2.7	Utilizzazione degli indici e catasto urbanistico - Trasferimento di cubatura.....	23
<del>Art. 2.8</del>	<del>Consumo del Suolo .....</del>	<del>24</del>
<b>3.</b>	<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	
Art. 3.1	Deliberazioni comunali in materia di onerosità del Permesso di Costruire P.d.C. ad edificare .....	26
<b>4.</b>	<b>ARTICOLAZIONE OPERATIVA</b>	
Art. 4.1	Elaborati del Piano Regolatore Generale e sua articolazione operativa.....	27
Art. 4.2	Zone destinate a servizi pubblico e di uso pubblico, zone di interesse pubblico .....	29
Art. 4.3	Zone destinate ad usi residenziali, turistico-ricettivi e produttivi.....	29
<b>5.</b>	<b>NORME RELATIVE ALLE ZONE PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE INDICI URBANISTICI</b>	

## ED EDILIZI – AMBITI DI INTERVENTO

Art.5.0	Localizzazione degli impianti pubblici e di uso pubblico (Legge 285/2000 “Interventi per i Giochi Olimpici Invernali Torino 2006”) .....	30
Art. 5.1	Zone destinate alla viabilità e alla sosta .....	30
Art. 5.2	Zone d’acqua e rete irrigua minore .....	32
Art. 5.3	<b>(SPP)</b> Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico .....	32
Art. 5.4	<b>(SPV)</b> Zone verdi, attrezzate e non.....	35
Art. 5.5	Zona di tutela naturalistica ed ambientale: Valle Argentera.....	36
Art. 5.6	Zone di tutela monumentale ed ambientale: S. Restituto.....	38
Art. 5.7	Zone per gli sport invernali. ....	38
Art. 5.7 bis	Aree Sciabili e di Sviluppo Montano .....	39
Art. 5.8	Fasce e zone di rispetto .....	42
Art. 5.9	Zone sottoposte a vincolo idrogeologico .....	51
Art. 5.10	Anagrafe dei siti inquinati .....	51
6.	NORME RELATIVE ALLE ZONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TURISTICO -RICETTIVA	
Art. 6.1	<b>(ACRT)</b> Ambiti di conservazione e recupero dell’edilizia tradizionale.....	52
Art. 6.1bis	<b>(AC)</b> Ambiti consolidati di edificazione recente .....	53
Art. 6.2	<b>(AR/R-S)</b> Ambiti di costruzione e ricostruzione guidata .....	54
Art.6.3	<b>(PPR)</b> Zone interessate da Piani Particolareggiati di ricostruzione .....	63
Art. 6.4	<b>(AER)</b> Ambiti di edificazione recente .....	69
Art. 6.4bis	<b>(AERR)</b> Ambiti di edificazione recente da riqualificare.....	70
Art. 6.5	<b>(NC)</b> Zone interessate da Piani Esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, per la nuova costruzione.....	71
Art. 6.6	<b>(ZIST)</b> Zona integrata di supporto al turismo .....	83
Art. 6.8	<b>(AFP)</b> Aree fondiarie private .....	84
7.	PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER IL RECUPERO, LA RICOSTRUZIONE E L’INTEGRAZIONE DELL’EDILIZIA TRADIZIONALE	
Art. 7.1	Campo di applicazione .....	86
Art. 7.2	Cogenza.....	86
Art. 7.3	Parametri dimensionali generali e loro correlazioni.....	86
Art. 7.4	La pianta .....	88
Art. 7.5	Il prospetto principale ed i suoi livelli.....	89
Art. 7.6	I prospetti secondari ed i loro livelli .....	95
Art. 7.7	Particolari costruttivi: porte, portoni, finestre .....	97
Art. 7.8	Particolari costruttivi: scale esterne .....	101
Art. 7.9	Particolari costruttivi: balconi, strutture della copertura ed altre parti in legno .....	102
Art. 7.10	Particolari decorativi ed intonaci .....	105
Art. 7.10 bis	– Abbaini e finestre in falda .....	106
Art. 7.11	Piccoli fabbricati isolati ed avancorpi .....	109
Art. 7.12	Recinzioni e muri di sostegno.....	112

8.	NORME RELATIVE AD INTERVENTI EDILIZI MINORI	
Art. 8.1	Piccoli fabbricati isolati, ricoveri per auto, baracche e tettoie .....	114
Art. 8.2	Interventi temporanei di uso pubblico .....	114
9.	NORME RELATIVE ALLE ZONE CON DESTINAZIONE AGRICOLA E SILVO-PASTORALE	
Art. 9.1	Il "Piano di Assestamento Forestale 1986-2000" .....	116
Art. 9.2	(AA) Zone con destinazione agricola e silvo-pastorale. Edificabilità ed interventi tecnici .....	116
Art. 9.3	Indici urbanistici per gli interventi nei settori agricoli e agro-pastorali .....	117

**ALLEGATO G: Relazione geologica**

**ALLEGATO F: Classificazione acustica ai sensi L 447/95**

## 1. PROCEDURE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

---

### Art. 1.1 - Modalità di attuazione del P.R.G.

1. Gli interventi relativi alla trasformazione di immobili, aree ed edifici, previsti o ammessi dal P.R.G., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a P.d.C. e/o autorizzazione da parte del Sindaco, secondo quanto previsto sia dalla vigente normativa nazionale e regionale, sia dal P.R.G.
2. Il P.R.G. definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto e quelle in cui il P.d.C. è subordinata alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.
3. Gli strumenti urbanistici esecutivi, attraverso cui si attua il P.R.G., devono comunque rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle norme di attuazione.
4. Questo P.R.G. prevede espressamente la possibilità di ricorso alle procedure di cui al con "8°" comma, art. 17, LR 56/1977 s.m.i., per quanto ivi previsto.
5. Tenuto conto della particolare complessità che nel territorio di Sauze di Cesana rivestono i problemi sulla stabilità dei suoli, sui fenomeni valanghivi e sulla regimentazione delle acque, ogni intervento deve essere verificato sulla base delle prescrizioni di carattere geologico indicate negli elaborati AT3.1, AT3.1.1 ed AT3.9 che fanno parte integrante delle presenti NTA, così come specificato nel successivo art. 4.1, 3° comma.  
Le prescrizioni del parere del competente Settore Geologico Regionale n.2650 del 28.4.98. devono essere considerate, in caso di eventuale contrasto, prevalenti su quelle degli allegati AT.3.1 ed AT.3.2

### Art. 1.2 - *Vincoli relativi al rapporto tra PRGC e strumenti di pianificazione regionale e subregionale*

1. Il Comune assicura, per quanto necessario, il costante e immediato adeguamento del P.R.G. a quanto previsto dal Piano di Sviluppo della Comunità Montana Alta Valle Susa; ai sensi dell'art. 8 della L.R. 56/77, analogo adeguamento viene sollecitamente attuato in seguito alla approvazione, ai sensi di legge, di strumenti di pianificazione regionale o subregionale.

### **Art. 1.3 - Programma Pluriennale di Attuazione**

1. Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 56/77 e della L.R. n° 43 del 3/07/96, il Comune di Sauze di Cesana è esonerato dall'obbligo di disciplinare l'attività edilizia attraverso la formazione di un Programma Pluriennale di Attuazione. In ogni caso, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga opportuno, è sempre ammesso dotarsi di P.P.A. secondo le norme di legge."

### **Art. 1.4 - Norme transitorie**

Fino all'approvazione del presente PRG, trovano applicazione i disposti del penultimo comma dell'art. 85 della LR 56/77 s.m.i., nel rigoroso rispetto delle prescrizioni del presente Piano, con particolare riferimento al Capo 7° di queste Norme.

### **Art. 1.5 - Strumenti urbanistici esecutivi**

1. Il P.R.G. definisce le zone e le aree nelle quali è ammesso l'intervento tramite autorizzazione o P.d.C. e quelle in cui il [permesso di costruire](#) è subordinata in seguito alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

I suddetti strumenti urbanistici esecutivi a cui il piano regolatore può fare ricorso sono quelli elencati al 3° comma dell'art. 32; per i relativi contenuti e le procedure tecnico - amministrative si richiamano gli artt. 38, 39, 40, 41bis, 42, 43, 44, 45, 46, e 47 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le determinazioni volte ad assoggettare, anche successivamente all'approvazione del P.R.G., l'attuazione degli interventi previsti alla formazione di S.U.E., di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni degli stessi, non costituiscono variante del P.R.G.

Ove non definite dal P.R.G., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono delimitate in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione (qualora il Comune intenda avvalersene), ai sensi dell'Art. 32, 2° comma, della l.u.r. 56/77, senza che queste costituiscano variante ai P.R.G.

In ogni caso la predisposizione di un SUE è comunque obbligatoria nei casi seguenti:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici tale da rendere necessaria la predisposizione su scala urbana delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento, diverse dai semplici allacciamenti alle reti principali esistenti;
- b) qualora l'insediamento interessi aree destinate a complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di nuovo impianto, oppure aree di ristrutturazione urbanistica.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di PRGC e/o di PPA, l'estensione territoriale degli SUE è determinata di volta in volta, sulla base delle richieste della

Amministrazione Comunale, riservandosi questa, anche mediante ricorso ai dispositivi di cui all'art. 8, ultimo comma, della L. 765/67, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta:

- per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- ai fini di un'indispensabile attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Ove si riscontrino incongruenze fra gli elaborati grafici e quelli normativi, e qualora non possano essere risolti attraverso le procedure previste dall'Art. 17 comma 8° capoverso o a) della l.u.r. 56/77, si deve intendere che i disposti normativi prevalgono su quelli grafici.

Analogamente gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi alle aree sottoposte a S.U.E. o le modifiche al tipo di S.U.E. non costituiscono variante al P.R.G. ai sensi 8° comma punti c) e d) dell'art. 17 della l.u.r. 56/77.

Nel caso l'adeguamento dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E. debba interessare aree o zone urbanistiche diverse da quella principale sulla quale è perimetrato il S.U.E. stesso, all'area (limitata) in aggiunta si applicano le norme urbanistiche di quella principale oggetto di S.U.E.

2. Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata/pubblica o di concessioni convenzionate ex Art. 49 l.u.r. 56/77, devono essere di norma cedute gratuitamente, o asservite all'uso pubblico, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77.

Ai sensi del comma 1, Art. 21 della l.u.r. 56/77, la dotazione delle aree per servizi pubblici deve essere riferita alla funzione principale che caratterizza ogni zona o area urbanistica ed alla tipologia edilizia oggetto di intervento edilizio e/o urbanistico.

Qualora la normativa specifica delle zone urbanistiche consenta la monetizzazione degli standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 vengono precisate le modalità con le quali questa risulta ammessa; i valori della monetizzazione delle aree per servizi saranno stabiliti dall'Amministrazione stessa.

3. Il P.R.G. individua gli ambiti da assoggettare a piano di recupero.

All'interno di essi valgono pertanto le limitazioni di cui all'Art. 41 bis, comma 8 della l.u.r. 56/77, e quelle della Legge 457/78 modificata ed integrata dalla Legge 179/1992.

4. Ove previsto dalle norme specifiche per le singole zone o aree urbanistiche, la formazione di strumenti esecutivi complessi può essere preceduta da progetti guida di iniziativa pubblica o

privata; qualora proposti da privati, questi devono rappresentare almeno i 3/5 dell'intera proprietà dell'area interessata.

La dimensione di tali progetti guida è stabilita dalle norme di zona o di area.

I progetti guida, sia quelli di iniziativa pubblica, sia quelli di iniziativa privata, assumono valore solo se previsti da una delibera comunale che ne definisca il perimetro ed i contenuti.

L'indice di edificabilità territoriale attribuito dal P.R.G. per ogni zona o area urbanistica subordinata a progetto guida deve essere identico a quello attribuito ad ogni S.U.E. compreso all'interno del progetto guida medesimo. Possono invece variare gli indici di edificabilità fondiari.

5. Per progetto guida si intende l'insieme degli elaborati previsti ai punti 3 e 5 dell'Art. 39 della lur 56/77 con eventuali specificazioni relative ai margini di tolleranza da applicare alle diverse quantità.

I progetti guida devono contenere, come minimo, i seguenti elementi:

- la rete viaria;
- la localizzazione delle aree per servizi pubblici;
- la delimitazione delle aree subordinate alla formazione di uno o più strumenti esecutivi;
- la percentuale delle destinazioni d'uso da riservare all'interno di ogni strumento esecutivo;
- il programma d'intervento con la precisazione degli oneri urbanizzativi posti a carico del concessionario ed eventuali ripartizioni fra interventi di edilizia pubblica ed edilizia privata.

#### **Art. 1.6 - Interventi diretti**

Nelle zone del territorio comunale ove non sia prescritto il preventivo ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale si attuano tramite intervento edilizio diretto.

Tale intervento diretto è soggetto a [permesso di costruire](#) (in sigla: P.d.C.).

#### **Art. 1.7 - [Permesso di costruire \(P.d.C.\)](#) - Condizioni per il rilascio**

1. Il [permesso di costruire](#) è prescritto nei casi previsti dalle leggi vigenti.
2. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici poste all'interno del centro abitato, il Comune può imporre, nel rispetto dell'ambiente e dell'integrità degli edifici di interesse storico-artistico o ambientale/documentario, la rettifica in più o in meno degli allineamenti stradali fino ad un massimo di metri 5, purché siano rispettate le fasce minime di arretramento dai cigli stradali previste all'art. 2.3 punto 2. e all'art. 5.8 punto 2. Tali facoltà di rettifica non sono pertanto ammesse per gli edifici posti al di fuori del centro abitato, così come

indicato nelle tavole di progetto, e classificati dal PRGC come "Ambiti di conservazione e recupero dell'edilizia tradizionale".

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere richiesto, a cura del concessionario, il controllo da parte del Comune dei punti fissi di allineamento e di livello ai quali dovrà essere adeguata la costruzione.

3. Si stabilisce che, presupposto inderogabile per l'edificazione sia il verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) l'esistenza o l'attuazione, contemporanea all'intervento, delle opere di urbanizzazione primaria definite dall'art. 51 della L.R. 56/77, a servizio dell'intervento stesso;
- b) l'esistenza di conveniente accesso da strada pubblica o di uso pubblico.

4. Alla verifica del rispetto delle condizioni per l'edificazione di cui al comma precedente, si fa eccezione in queste ipotesi:

*A) Edifici rurali destinati alla residenza e ad uso aziendale:*

- la strada di accesso potrà, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, presentare una carreggiata utile inferiore a 5,50 m;
- il rifornimento idrico potrà essere fornito anche da acquedotto privato;
- lo smaltimento dei rifiuti liquidi potrà essere effettuato anche senza allacciamento al sistema fognario, ma rispettando la legge n.319 del 10.5.1976 e n.650 del 24.12.1979 e successive modifiche;
- l'allacciamento per l'energia elettrica potrà essere sostituito da forme alternative.

La validità dei sistemi alternativi di rifornimento idrico e di smaltimento rifiuti liquidi, dovrà essere accertata, sotto il profilo igienico-sanitario, dal competente ufficio della USSL.

*B) Interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti per destinazioni residenziali:*

- la strada di accesso potrà presentare una carreggiata utile inferiore a 5,50 m e potrà essere anche soltanto pedonale.

5. Non può essere rilasciato il P.d.C di edificare per edifici di nuova costruzione o in ricostruzione che siano sprovvisti di opportuni spazi per parcheggi privati, compresi quelli per la manovra e l'accesso dei veicoli, in misura inferiore a 1 mq per ogni 10 mc del volume di costruzione ai sensi dell'art.2 della L122/89, misurati al netto delle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico: sono fatte salve diverse prescrizioni in sede di strumentazione attuativa; sono altresì esclusi da tale obbligo gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria, trattandosi di interventi per cui non è previsto un aumento del carico urbanistico.

Per la realizzazione dei parcheggi si può fare riferimento a tutte le agevolazioni e benefici di cui alle LS n° 122/1989, ed in particolare a quanto ivi previsto dall'art. 9.

Ogni tipo di intervento edilizio sottoposto al regime di P.d.C., compresi i cambi di destinazione d'uso, dovrà comunque garantire e verificare gli spazi per parcheggi privati, attraverso la seguente dotazione di posti auto definiti e numerati in progetto in modo chiaro e funzionale:

- a) abitazioni private: 1 posto auto per ogni unità residenziale;
- b) alberghi e simili: 1,1 posto per ogni camera, anche a più letti;
- c) locali per pubblici spettacoli: 1 posto auto per ogni 10 persone per cui l'impianto risulta omologato; nella progettazione dei parcheggi privati dovranno essere tenuti in debito conto gli spazi per la manovra degli autoveicoli, con particolare riferimento all'accessibilità dalle pubbliche ed alla particolare dislocazione degli edifici esistenti

~~E' comunque ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio in tutte le aree di Piano in caso di impossibilità di realizzazione diretta.~~

E' comunque ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio solo se riferita agli standard previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i. in caso della impossibilità della realizzazione diretta. Per quanto attiene alle aree necessarie a garantire i parcheggi privati, queste non sono monetizzabili; in caso di impossibilità di realizzazione diretta, le superfici per parcheggi potranno essere reperite esternamente all'area.

In caso di contemporaneità di destinazioni in un solo edificio, si applicano i valori corrispondenti allo standard massimo, calcolati una volta sola.

Nel caso di impianti sportivi e di risalita gli spazi per parcheggi privati devono essere rapportati alla capacità e/o portata di detti impianti, nonché alla dimensione delle attrezzature a supporto degli sport invernali realizzate nei limiti di cui al successivo art.5.7.

6. Il rilascio del **Permesso di Costruire - P.d.C.** è subordinato alle condizioni di onerosità e di cessioni previste dalla L.S. n.10/77 e dalla L.R. n.56/77.

6 bis. La Commissione igienico edilizia – CIE – è stata soppressa come evidenziato all'art. 45 del vigente Regolamento Edilizio approvato con la delibera Consiglio Comunale n°14 del 01.10.2018

7. Qualora la richiesta di **permesso di costruire** riguardi la realizzazione (pubblica o privata) di nuove costruzioni, ricostruzioni, sostituzioni edilizie, o ristrutturazioni edilizie di interi edifici si impone il rispetto di quanto previsto dalla L. 13/90 in merito al superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 1.8 - Tempo di validità del Permesso di Costruire - P.d.C.**

1. ~~Il P.d.C. ha validità di massima di 1 (un) anno, trascorso il quale, se i lavori non hanno avuto inizio, la medesima si intenderà decaduta;~~ Dalla data di rilascio del P.d.C. i lavori dovranno essere iniziati entro un anno da tale termine; trascorso tale tempo il P.d.C. si intenderà decaduto; di conseguenza il titolare o i suoi aventi causa dovranno richiedere un nuovo

P.d.C.. Dall'onerosità di tale P.d.C. verrà detratto quanto eventualmente già versato in relazione al rilascio del P.d.C. precedente.

2. Il termine di ultimazione ~~entro il quale l'opera deve essere abitabile ed agibile~~ è stabilito come da Regolamento Edilizio ~~in mesi 36 dalla data dell'inizio lavori~~, salvo eventuali proroghe o P.d.C. di un periodo più lungo ai sensi del 4° e 5° comma dell'art. 4 della Legge 28.1.1977, n. 10.
3. Nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il titolare del P.d.C. dovrà presentare deve presentare istanza per ottenere un nuovo P.d.C. per la parte non ultimata. Qualora il nuovo P.d.C. preveda, per la parte non ultimata, varianti rispetto al progetto originario, dovrà essere ricalcolato globalmente ~~gli oneri di P.d.C.~~ il contributo del costo di costruzione ed eventualmente versate le quote eccedenti rispetto al primo versamento.

#### Art. 1.9 - Abitabilità ed agibilità delle costruzioni

1. Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata e/o usata ~~senza autorizzazione del Sindaco~~. Senza la presentazione della SCA ai sensi del Titolo III capo I, art.24 del DPR 380/2001 e s.m.i.

~~2. Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinata alle seguenti condizioni:~~

- ~~a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare P.d.C.;~~
- ~~b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;~~
- ~~e) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla P.d.C., siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico sanitario o di altro genere;~~
- ~~d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;~~
- ~~e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;~~
- ~~f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente, esterno ed interno;~~
- ~~g) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche ed in genere di sicurezza delle costruzioni.~~

#### Art. 1.10 - Interventi comunali in caso di edifici minaccianti rovina

1. Nei casi in cui immobili ed edifici minaccino rovina o risultino comunque tali da rendere possibile il danneggiamento di proprietà ed immobili sia pubblici che privati, il Sindaco interviene prontamente, emettendo motivata ordinanza ai sensi e per gli effetti dell'art. 153 del T.U. 4.2.1915

n.148, tramite la quale si invitano i proprietari e/o gli aventi causa ad intraprendere gli opportuni lavori di ripristino, nei tempi prescritti e nel rispetto del P.R.G.

In caso di mancato intervento da parte dei privati, il Comune interviene in via sostitutiva, addebitando le somme spese per i lavori di ripristino al suddetto proprietario e/o avente causa.

Ove necessario, il Comune emette ingiunzione nei confronti del privato debitore, procedendo ai sensi del T.U.R.D. 14.4.1910 n. 639.

Si richiama inoltre quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 24 della L.R. 56/1977.

## 2. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - TIPI DI INTERVENTO

---

### Art. 2.1 - Definizione degli indici urbanistici

#### 1. Carico Urbanistico (espresso in "numero di vani").

Indica la capacità di un edificio ad accogliere abitanti, i quali generano una domanda di urbanizzazioni e di servizi.

E' valutato in numero di vani.

Per "vano" si intende ogni locale abitabile della casa; i servizi, l'ingresso ed i locali accessori sono convenzionalmente posti, nel loro insieme, pari ad un vano.

Salvo diversa specificazione del presente PRG, vale il seguente rapporto, definito anche ai sensi dell'art. 20 della LR 56/1977 s.m.i.:

1 vano = 1 abitante teorico = 100 mc.

#### 2. Superficie territoriale (St)

E' l'area nella quale si applica l'indice di edificabilità territoriale dt. Tale superficie è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste a tale scopo dal PRG o dismesse in base a strumenti esecutivi.

#### 3. Superficie fondiaria (Sf)

Nel caso di interventi da attuare in [permesso di costruire](#), è la superficie interamente asservita al fabbricato e comunque indicata come tale dal PRG.

Nel caso di SUE tale superficie si ricava dalla superficie territoriale St, depurandola dalle eventuali aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, secondo quanto indicato dalle tavole di progetto

#### 4. Indice di edificabilità territoriale (dt)

Si intende con tale definizione il volume massimo costruibile per unità di misura della superficie territoriale.

#### 5. Indice di edificabilità fondiaria (df)

Si intende con tale definizione il volume massimo costruibile per unità di misura della superficie fondiaria.

## **Art. 2.2 - Definizione degli indici edilizi**

Gli interventi nelle zone del P.R.G. sono disciplinati dai seguenti indici:

### **1. Superficie coperta (Sc)**

Si intende con tale definizione la superficie ottenuta come proiezione verticale sul piano orizzontale dei volumi emergenti.

Si escludono dal computo: balconi, terrazzi, cornicioni qualora essi non aggettino oltre 1,5 mt dalla parete verticale di tamponamento o, in sua assenza, dalle strutture portanti verticali.

Si escludono altresì i bassi fabbricati destinati ad autorimesse o cantine qualora rispettino contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) tali manufatti risultino emergenti non oltre un metro dal terreno da sistemare, o dal terreno sistemato se più basso del terreno naturale;
- b) la copertura deve essere sistemata a verde con opportuni riporti di terra;
- c) qualora la destinazione sia ad autorimessa, la superficie in pianta non deve eccedere quella richiesta dalla L. 122/89 per l'edificio di cui risulta pertinenza.

2. Si intende con tale definizione il rapporto dato dalla superficie coperta Sc, divisa per la superficie fondiaria Sf.

### **3. Altezza (H) della costruzione**

Le altezze dei fabbricati sono calcolate su ciascuna delle singole fronti come differenza tra:

- la quota media delle quote degli spigoli di estremità della fronte (incidenti sul terreno da sistemare o sul marciapiede se esistente o sul terreno sistemato qualora questo sia a quota più bassa del terreno naturale);
- la quota più alta della facciata stessa (con l'esclusione di volumi tecnici e camini).

Si assume come altezza massima (H max) del fabbricato il valore massimo fra quelli calcolati come sopra.

Le altezze dei fabbricati sono calcolate su ciascuna delle singole fronti come differenza tra:

- la quota media delle quote degli spigoli di estremità della fronte (incidenti sul terreno da sistemare o sul marciapiede se esistente o sul terreno sistemato qualora questo sia a quota più bassa del terreno naturale);
- la quota più alta della facciata stessa (con l'esclusione di volumi tecnici e camini).

Si assume come altezza massima (H max) del fabbricato il valore massimo fra quelli calcolati come sopra.

~~L'altezza media dei fabbricati è data dal rapporto tra la superficie delle facciate emergenti dal piano naturale di campagna del terreno fino all'intradosso dell'ultimo solaio coprente superficie abitabile, o alla linea di gronda, se più alta (e, se sono stati effettuati scavi, dal piano risultante dopo l'esecuzione~~

~~dei medesimi) e lo sviluppo lineare delle facciate stesse misurato lungo il perimetro della figura geometrica determinata dalla superficie coperta dell'edificio.~~

~~L'altezza massima dell'edificio: è l'altezza massima tra quella dei vari fronti.~~

#### **4. Volume della costruzione (V)**

Il volume della costruzione si ottiene col calcolo dei volumi dei solidi in cui può essere scomposto il fabbricato.

Il calcolo è riferito ai volumi emergenti della costruzione dal terreno non sistemato oppure dal terreno sistemato se quest'ultimo risulta più basso del terreno naturale, computati sino all'intradosso della grossa orditura del solaio di copertura (esistente od in progetto). Le parti di volumi interrati utilizzati ad uso abitativo o ai fini di svolgimento di attività commerciali e lavorative sono da sommarsi ai volumi emergenti. Sono altresì conteggiati nella cubatura gli avancorpi chiusi ed i sottotetti (esistenti e in progetto) per la parte avente le caratteristiche geometriche di abitabilità.

Vengono detratti nel calcolo dei volumi:

- i volumi tecnici nei sottotetti ed i volumi dei sottotetti o mansarde con altezze inferiori a mt 1,60;
- i bassi fabbricati seminterrati se emergenti non oltre un metro dal terreno da sistemare o dal terreno sistemato se più basso del terreno naturale e se destinati ad autorimesse, magazzini o cantine.

~~Il massimo volume fuori terra fabbricabile sul lotto è dato dal prodotto della densità edilizia per la superficie fondiaria.~~

~~Quando un lotto si trova a cavallo di zone omogenee di uguale destinazione, ma con diversa densità edilizia, il volume fabbricabile fuori terra risulterà dalla somma delle volumetrie ammesse su ciascuna parte.~~

~~Il volume degli edifici è dato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza dell'edificio stesso misurata secondo le modalità esposte al successivo punto.~~

~~Sotto il profilo del terreno sistemato, viene conteggiato soltanto il volume (comprensivo dello spessore dei muri perimetrali) per cui si richiede la abitabilità.~~

~~Si precisa che i locali di abitazione permanente non potranno avere parti interrate. I volumi interrati potranno essere utilizzati solo a destinazioni di servizio (es. depositi, magazzini, centrali termiche ecc..). Se in presenza di volumi interrati utilizzati ad uso abitativo o ai fini di svolgimento di attività commerciali e/o lavorative — ed aventi sistemi alternativi atti a garantire la salubrità dei luoghi — gli stessi sono da sommarsi ai volumi emergenti.~~

~~Nel calcolo della volumetria devono essere compresi gli avancorpi (bow window, verande e simili) ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte e le sovrastrutture tecniche (torri di ascensori, camini, esalatori, ecc..) che emergono dalla copertura, nonché gli edifici, o parti di edificio, di pertinenza aperti da almeno un lato. Nel calcolo della volumetria devono essere detratti:~~

- ~~— i volumi tecnici nei sottotetti ed i volumi dei sottotetti o mansarde con altezze inferiori ai 140 cm.~~
- ~~— I bassi fabbricati seminterrati se emergenti non oltre 1 metro dal terreno da sistemare o sistemato se più basso del terreno naturale e se destinati ad autorimesse, magazzini, depositi, cantine. Le coperture di questi seminterrati dovranno essere sistemate a verde con appositi riporti di terra, ma l'Amministrazione potrà approvare, per lo specifico intervento, la copertura a falda se la preesistenza è realizzata con tale sistema. In tal caso dovranno essere seguite le indicazioni delle coperture per le civili abitazioni.~~

~~Nel caso di sottotetti a falde inclinate e nei piani seminterrati, il volume è calcolato moltiplicando l'area di base per l'altezza media data dalla sommatoria delle superfici di facciata diviso il perimetro di base~~

La copertura di detti seminterrati dovrà essere sistemata a verde con appositi riporti di terra.

## 5. Numero dei piani

Nel conteggio da eseguirsi ai fini della determinazione del numero dei piani rientra il numero totale delle superfici di calpestio corrispondenti a locali abitabili e/o utilizzabili ai fini di espletamento di attività economiche e lavorative.

Non rientrano in tale conteggio le superfici di calpestio corrispondenti a piani interamente dedicati a cantine, garage, depositi, ingressi e scale, con totale esclusione di parti abitabili.

### Art. 2.3 - Distanze ed altezze

#### 1. Distanze tra i fabbricati

Per quanto attiene alle distanze minime da rispettarsi tra i fabbricati, si applicano le norme seguenti:

- a) nelle zone con insediamenti storico-ambientali le distanze minime tra i fabbricati non possono risultare inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico, ambientale.
- b) in tutte le altre zone è prescritta la distanza minima pari all'altezza H della fronte prospiciente del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di mt 5,00.
- c) frontistanza" fra due edifici quando le rispettive facciate si fronteggino almeno per un segmento, cosicché, supponendo di farle avanzare, in modo lineare e precisamente in linea ortogonale tra i diversi fronti, si incontrino almeno in quel segmento.
- d) D.M. n°1444 del 2 aprile 1968

## **2. Distanze tra i fabbricati con interposta viabilità**

Nell'ambito dell'applicazione di quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada (approvato con Decreto del Presidente della Repubblica il 16/12/1992, n° 495) si rimanda al successivo art. 5.8 delle NTA del PRGC.

## **3. Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà**

Per quanto attiene alla distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, si applica la norma seguente: la distanza dai confini di proprietà deve essere almeno pari alla metà dell'altezza (H) dell'edificio, con un minimo di mt 5,00 e con un minimo di mt 6,00 per fabbricati destinati ad attività produttive o artigianali.

Sono consentite le costruzioni a confine, nel rispetto delle prescrizioni di legge.

## **4. Misurazione delle distanze**

Le distanze degli edifici tra loro e dai confini di proprietà si misurano perpendicolarmente all'estradosso dei muri perimetrali, oppure - se esistono sporti calpestabili - dal filo dei balconi e/o scale a giorno se tali elementi fuoriescono rispetto al filo di costruzione più di mt 1,30.

## **5. Altezze delle costruzioni**

Le altezze (H) massime da calcolarsi secondo il precedente art. 2.2 sono definite, per quanto necessario, dalle presenti norme.

### **Art. 2.4 - Requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione**

1. I locali di abitazione devono rispondere integralmente ai requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5.7.1975 e s.m.i., nonché ad eventuali nuove norme di riferimento.
2. Nel caso di interventi di recupero di edifici esistenti o di edifici degradati nella copertura e negli orizzontamenti ma con facciate recuperabili, l'esigenza di rispettare gli elementi tipologici originari e quelli architettonici e compositivi, di cui al successivo Capo 7, può portare anche a valori limitatamente inferiori a quelli di cui al comma precedente fattane salva la verifica da parte dell'USSL.
3. L'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, è consentita alle condizioni di cui all'art. 18 della L.S. 27.5.1975 n.166.

4. La realizzazione di scale e relativi disimpegni in assenza di finestre sull'esterno, è consentita alle condizioni di cui all'art. 19 della citata L.S. 27.5.1975 n.166.

5. L'altezza minima dei locali ad uso abitazione, dei locali alberghieri o paralberghieri e commerciali sarà di mt 2,55; fatte salve le disposizioni regionali di cui alla Legge Regionale del 4 ottobre 2018 n°16 —~~Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana e la Legge Regionale del 31 maggio 2022 n°7—Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia e s.m.i.~~

Per i locali ad uso abitazione con copertura a falde inclinate l'altezza media non dovrà essere inferiore a mt 2,55 e l'altezza minima non dovrà essere inferiore a mt 1,60. Fatte salve le disposizioni regionali di cui alla Legge Regionale del 4 ottobre 2018 n°16 —~~Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana e la Legge Regionale del 31 maggio 2022 n°7—Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia e s.m.i.~~

In ogni caso i locali adibiti ad uso diverso da quello residenziale dovranno rispettare le normative vigenti in materia.

6. Sugli edifici esistenti è sempre consentito, con intervento di ristrutturazione edilizia un incremento del culmine delle murature sino ad un massimo di cm 50 per il consolidamento delle murature stesse e di cm 60 per adeguamento alle altezze minime prescritte per legge. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è così ammesso il mantenimento delle altezze in atto ai sensi dell'art. 43 L. 457/78 e del Decreto del Ministero della Sanità 9/6/1999 (G.U. n. 148 del 26/6/99). ~~Le altezze minime previste nel primo e secondo comma possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.~~

7. Sulla nuova cordolatura non potrà essere aggiunta ulteriore trave perimetrale e pertanto una eventuale trave perimetrale dovrà rientrare nelle altezze indicate nel precedente comma.

Le cordolature sul lato di facciata devono seguire le indicazioni già rappresentate nelle NTA.

Le indicazioni funzionali sia sotto l'aspetto di adeguamento strutturale che igienico sanitario si estende a tutta l'area Comunale. Il sottotetto può così essere recuperato, in coerenza con le

destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dal PRG vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore.

In merito alla misurazione delle altezze interne alle unità abitative si fa riferimento alla legge Regionale n°7/2022; incluso la riduzione della media sino a 2,00 metri sia per i locali abitabili sia per gli spazi accessori e di servizio. Concorrono al calcolo delle altezze anche gli abbaini, esistenti o in progetto.

## Art. 2.5 - Definizione dei tipi di intervento

~~1. I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, sono quelli previsti dall'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. secondo le precisazioni e semplificazioni contenute nella Circolare del P.R.G. n° 5/SG/URB del 27/04/1984.~~

Di seguito vengono indicate

- ~~a) manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;~~
- ~~b) manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;~~
- ~~c) restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ~~93~~ anche parzialmente o totalmente nuove ~~93~~ con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;~~
- ~~d) ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti ~~94~~ e quanto ulteriormente previsto ~~95~~ all'articolo ~~95~~ 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia); ~~94~~~~

~~d bis) sostituzione edilizia: gli interventi di integrale sostituzione edilizia dell'immobile esistente, ricadenti tra quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma; <+96~~

~~e) ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;~~

~~f) completamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificato, da disciplinare con specifiche proscrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;~~

~~g) nuovo impianto: gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.~~

~~2. (stralcio) in seguito a controdeduzioni della regione Piemonte del 25/05/1995 e adottato con D.CC n°12 e 13 del 10/03/1997 e di controdeduzioni di privati conseguenti alla pubblicazione delle modifiche di cui alla delibera sopracitata~~

~~2bis. (stralcio) in seguito a controdeduzioni della regione Piemonte del 25/05/1995 e adottato con D.CC n°12 e 13 del 10/03/1997 e di controdeduzioni di privati conseguenti alla pubblicazione delle modifiche di cui alla delibera sopracitata~~

~~3. La demolizione di edifici e loro parti deve essere sempre oggetto di permesso di costruire; la relativa richiesta deve essere accompagnata da una dettagliata relazione tecnica a firma di un tecnico specializzato.~~

~~4. La ristrutturazione urbanistica è ammessa esclusivamente nelle zone e con le procedure di cui al successivo art. 6.3.~~

1. Le definizioni a seguire prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non

comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per man-tenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004,

n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
  - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti.
  - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Art. 2.6 - Prevalenza di norme**

1. In presenza di interventi di ricostruzione di edifici posti all'interno delle zone urbanistiche di cui agli artt. 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.4bis, 6.5. l'applicazione delle prescrizioni di cui al Capo 7 delle presenti NTA prevalgono sulle disposizioni di cui ai precedenti artt. 2.2, 2.3. Queste ultime disposizioni possono essere derogate sempre che siano rispettate le condizioni dettate dalle leggi statali e regionali.

Non risultano comunque derogabili le indicazioni di cui ai punti 2.1 e 2.4 che pertanto dovranno essere sempre rispettate ed in ogni caso non risulta ammissibile un incremento di capacità insediativa quale conseguenza dell'applicazione delle normative del successivo Capo 7.

#### **Art. 2.7- Utilizzazione degli indici e catasto urbanistico - Trasferimento di cubatura**

1. Lo sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di concessioni edilizie sulle stesse superfici, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

2. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservate, venga frazionata in data successiva a quella di adozione del presente P.R.G.C. allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

3. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato il "catasto urbanistico" od archivio delle mappe catastali vigenti distinte per aree di P.R.G. che viene aggiornato a cura del detto ufficio per le opere realizzate.

4. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un [permesso di costruire](#) deve essere corredato da elaborati cartografici che riproducano le aree asservite ed interessate dalla richiesta.

5. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione d'uso.

Nel caso inoltre di ricostruzione di edifici fatiscenti e ruderi esistenti, sono consentiti eventuali trasferimenti di cubatura in ambiti ad uguale destinazione d'uso ~~nell'ambito dell'area di appartenenza da ruderi o negli ambiti adiacenti, purchè a destinazione residenziale e comunque entro una distanza massima di 150 mt.~~

Ove si verificasse che, l'eccessiva vicinanza dei fabbricati preesistenti possa comportare la realizzazione di edifici eccessivamente addossati con problemi quindi di distanza e confrontanza tra vani, problemi di viabilità ed accessibilità.

Il trasferimento di cubatura potrà avvenire ~~tramite P.d.C. convenzionato e/o P.d.R. solo tramite Piano di Recupero e a giudizio della C.I.E.~~

#### ~~Art. 2.8 - Consumo del Suolo~~

~~1. Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Approvazione del piano territoriale regionale ai sensi dell' articolo 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), costituiscono riferimento per le nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, ad esclusione delle opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni.~~

~~2. Le nuove previsioni di occupazione di superficie libera ammesse, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione, con la finalità di perseguire l'obiettivo del bilancio del consumo di suolo pari a zero per il 2050. La Giunta regionale, con suo provvedimento, determina la natura, le destinazioni e i limiti delle conseguenti compensazioni.~~

~~3. I precedenti commi si applicano anche alle procedure istruttorie di natura pianificatoria ed autorizzativa non ancora concluse alla data di approvazione della presente legge, non recependo nel provvedimento finale eventuali prescrizioni compensative difformi anche formalizzate in endoprocedimenti già conclusi.~~

~~4. Si considera decostruzione la minor utilizzazione di nuove aree edificabili previste dal PRG, ottenuta mediante la densificazione edilizia o la rilocalizzazione di capacità edificatorie~~

~~ammesse in aree poste nell'ambito del perimetro del centro abitato o qualificate come aree dense ai sensi dei piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP).~~

~~5. In fase di intervento, anche in deroga al PRG, da attuarsi mediante permesso di costruire o strumento urbanistico esecutivo, nel rispetto dei parametri del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 ), va verificata la dotazione minima delle aree a servizi di cui all' articolo 21 della legge regionale 56/1977 , anche attraverso corrispondente monetizzazione.~~

### 3. ONERI DI URBANIZZAZIONE

---

#### **Art. 3.1 - Deliberazioni comunali in materia di onerosità del P.d.C.**

1. Le normative comunali in merito alla onerosità del P.d.C. assicurano costantemente, anche con opportuni adeguamenti, che:
  - a) sia rispettata l'equivalenza tra la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e la diretta esecuzione delle opere stesse da parte del concessionario;
  - b) sia garantita la corresponsione di oneri proporzionalmente consoni alle diverse tipologie di interventi.
  
2. Le normative comunali in oggetto stabiliscono altresì:
  - a) l'onerosità della P.d.C. di edificare per il mutamento di destinazione degli edifici;
  - b) l'onerosità delle concessioni di edificare relative alla realizzazione delle piste sciistiche e degli impianti di risalita, nei limiti previsti dalla vigente legislazione.

#### 4. ARTICOLAZIONE OPERATIVA DEL P.R.G.

---

##### **Art. 4.1 - Elaborati del Piano Regolatore Generale e sua articolazione operativa**

1. Si premette che la cartografia del PRGC a scala maggiore (scale 1:1.000, 1: 2.000) è stata riprodotta attraverso trasposizione informatizzata delle tavole catastali.
2. Gli elaborati del progetto comprendono:
  - P1: Relazione illustrativa;
  - P1 Var: Relazione illustrativa Var. parz. n.8;
  - le Tavole di PRGC (P2) così suddivise:
    - P2.1: Inquadramento intercomunale del P.R.G. e planimetria sintetica, alla scala 1: 25000
    - ~~P2.2: Planimetria di progetto dell'intero territorio, alla scala 1:1 0000~~
    - P2.2: Planimetria di progetto dell'intero territorio, alla scala 1:1 0000
    - ~~P2.3: Planimetria di progetto della zona di Sises, alla scala 1: 2000~~
    - P2.3: Planimetria di progetto della zona di Sises, alla scala 1: 2000
    - P2.4: Planimetria di progetto del nucleo abitato di Sauze, alla scala 1: 1000
    - P2.4 Var: Planimetria di progetto del nucleo abitato di Sauze, alla scala 1: 1000
    - P2.5: Planimetria di progetto del nucleo abitato di Rollieres, alla scala 1: 1000
    - P2.6: Planimetria di progetto dei nuclei abitati di Bessè Haut e di Bessè Bas, alla scala 1:1000
  - le Norme Tecniche di Attuazione (P3) che comprendono:
    - P3: Norme Tecniche di Attuazione
    - P3 Var: Norme Tecniche di Attuazione, Variante parziale n.8
  - gli Allegati Tecnici (AT) così suddivisi:
    - AT1.1: Atlante del tessuto edificato esistente della zona di Sises, scala 1: 2000
    - AT1.2: Atlante del tessuto edificato del nucleo abitato di Sauze, scala 1: 1000
    - AT1.3: Atlante del tessuto edificato del nucleo abitato di Rollieres, scala 1:1000
    - AT1.4: Atlante del tessuto edificato delle frazioni di Bessè Haut e Bessè Bas, scala 1:1000
    - AT1.5: Schede quantitative dell'edificato esistente
    - AT1.6: Documentazione fotografica
    - AT2.1: Situazione oro-idrografica - Principali usi del Suolo in atto, scala 1: 10000
    - AT2.2: Caratteri storici delle condizioni insediative, scala 1: 10000
    - AT2.3: Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie, secondarie, vincoli sul territorio, scala 1:10000

### Elaborati idrogeologici (AT3)

- AT3.1: Relazione Geologico - Tecnica
- AT3.1.1: Relazione Geologico - Tecnica
- AT3.2: Carta geologica semplificata alla scala 1: 25.000
- AT3.3: Carta dei dissesti dei versanti, alla scala 1: 5.000
- AT3.3.1: Carta dei dissesti di versante, alla scala 1: 12.500
- AT3.4: Carta del reticolo idrografico e della dinamica torrentizia, alla scala 1: 5.000
- AT3.4.1: Carta del reticolo idrografico e della dinamica torrentizia, alla scala 1: 12.500
- AT3.5: Carta di localizzazione probabile delle valanghe, alla scala 1: 5.000
- AT3.5.1: Carta di localizzazione probabile delle valanghe, alla scala 1: 12.500
- AT3.6: Carta dei bacini idrografici, alla scala 1: 10.000
- AT3.6.1: Carta dei bacini idrografici, alla scala 1: 12.500
- AT3.7: Carta delle opere di difesa idraulica censite, alla scala 1: 10.000
- AT3.7.1: Carta delle opere di difesa idraulica censite, alla scala 1:12,500
- AT3.8: Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni, alla scala 1: 10.000
- AT3.9: Carta di sintesi, alla scala 1: 5.000
- AT3.9.1: Carta di sintesi, alla scala 1: 12.500
- AT3.10: Carta dell'acclività, alla scala 1: 5:000

3. Ai fini della corretta applicazione delle norme e con riferimento agli elaborati del P.R.G., assumono valore di prescrizione letterale e puntuale i seguenti elaborati: P2.2/6, P3.1 mentre i restanti elaborati assumono valore descrittivo e interpretativo dei precedenti.

Per maggiore chiarezza di lettura e di applicazione del PRGC, le informazioni contenute nell'elaborato AT3.9 "Carta di sintesi" sono state riportate anche sulle tavole di progetto P2.1-6, e le prescrizioni normative della Relazione geologica (elaborati AT3.1 e AT3.1.1) sono riportate in allegato anche nel documento P3 "NTA - Prescrizioni generali" che ne formano parte integrante.

4. Laddove la medesima parte del territorio è rappresentata su elaborati a scale diverse, prevalgono (ma non si sostituiscono) le indicazioni a scala superiore rispetto a quelle a scala inferiore.

**Art. 4.2 - Zone destinate a servizi pubblici e di uso pubblico, zone di interesse pubblico**

1. Ai commi successivi vengono elencate le zone/ambiti alle quali il PRGC ha inteso attribuire valenza di servizio pubblico (ai sensi dell'art. 21 L.R. 56) o che, pur non volendo classificare come tali rivestono particolare interesse di carattere generale.

*Il PRGC intende pertanto raggruppare le normative delle sottoelencate zone al successivo Capo 5°.*

2. Il PRGC individua le seguenti zone con destinazione a servizi pubblici o di uso pubblico:

- *Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico (art. 5.3);*
- *Zone verdi, attrezzate e non (art. 5.4);*
- *Zone di tutela monumentale ed ambientale: S. Restituto (art. 5.6);*

3 Il PRGC individua le seguenti zone aventi valenza di interesse generale:

- *Zone di tutela monumentale ed ambientale: S. Restituto (art. 5.6);*
- *Zone di tutela naturale ed ambientale: Valle Argentera (art. 5.5);*
- *Zone destinate alla viabilità ed alla sosta (art. 5.1);*
- *Zone d'acqua e rete irrigua minore (art. 5.2);*
- *Zone per gli sports invernali (art. 5.7);*
- *Fasce e zone di rispetto (art. 5.8);*
- *Zone sottoposte a vincolo idrogeologico (art. 5.9).*

**Art. 4.3 - Zone destinate ad usi residenziali, turistico-ricettivi e produttivi**

1. Le zone di cui al presente articolo sono normate dal successivo Capo 6° di queste Norme.

Il PRG individua e norma le seguenti zone di cui al presente articolo:

- *Ambiti di conservazione e recupero dell'edilizia tradizionale (cfr. art. 6.1);*
- *Ambiti di costruzione e ricostruzione guidata (cfr. art. 6.2);*
- *Zone interessate da Piani Particolareggiati di ricostruzione (cfr. art. 6.3);*
- *Ambiti di edificazione recente (cfr. art. 6.4);*
- *Zone interessate da piani esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, per la nuova costruzione (cfr. art. 6.5);*
- *Zona integrata di supporto al turismo - Z.I.S.T. (cfr. art. 6.6);*
- *Ambiti produttivi di nuovo impianto (art. 6.7);*
- *Ambiti consolidati di edificazione recente (art. 6.1 bis);*
- *Ambiti di edificazione recente da riqualificare (art. 6.4 bis).*

## 5. NORME RELATIVE ALLE ZONE PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE – AMBITI DI INTERVENTO

---

### **Art. 5.0 - Localizzazione degli impianti pubblici e di uso pubblico (Legge 285/2000 “Interventi per i Giochi Olimpici Invernali Torino 2006”)**

1. Nel territorio comunale, indipendentemente dalle destinazioni di zona, dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.C., è consentita la realizzazione di rete per l'erogazione di pubblici servizi previsti dalla legge 285/2000 “Interventi per i Giochi Olimpici Invernali Torino 2006”.
2. Rispetto a tali interventi il Piano individua, a livello cartografico, le sole zone destinate alla realizzazione di fabbricati per gli impianti tecnologici complessi e le loro eventuali fasce di rispetto.
3. Dovranno in ogni caso essere rispettate le relative norme di settore ed i diritti di terzi.

### **Art. 5.1 - Zone destinate alla viabilità ed alla sosta**

1. Il PRGC indica sulla cartografia di progetto la viabilità esistente, comprensiva dei sedimi, pertinenti alla viabilità, destinati alla sosta degli autoveicoli nonché le indicazioni relative al progetto di potenziamento della rete infrastrutturale veicolare.
2. *stralciato inseguito a controdeduzioni della regione Piemonte del 25/05/1995 e adottate con D.CC n°12 e 13 del 10/03/1997 o di controdeduzioni di privati conseguenti alla pubblicazione delle modifiche di cui alla delibera sopracitata*
3. La rete viaria esistente, di ogni tipo e dimensione, è sostanzialmente confermata.  
E' fatto comunque divieto di interrompere, ostruire o danneggiare in alcun modo le sedi viarie, con particolare riferimento alla viabilità comunale minore.  
Il Comune promuove la salvaguardia ed il recupero delle strade comunali e vicinali di montagna, nel rispetto dell'ambiente circostante e delle tecniche costruttive originarie.  
Le indicazioni progettuali contenute negli elaborati di progetto riguardano essenzialmente il potenziamento di viabilità esistenti: in tal caso il PRGC indica l'entità dell'allargamento stradale o la posizione del nuovo manufatto stradale.  
Nei casi dove le opere risultano più articolate si demanda al progetto esecutivo l'onere di definire precisamente l'entità delle opere (come larghezza, ecc.) indicando solo i seguenti obiettivi di progetto:

- potenziamento e razionalizzazione della viabilità per Bessè Haut (e relative opere di urbanizzazione per la fruibilità invernale del versante);
- potenziamento e razionalizzazione della viabilità per Bessè Bas;
- potenziamento della strada comunale per Sauze di Cesana;
- razionalizzazione degli svincoli di accesso a Rollieres sulla S.P. n.215;
- potenziamento della strada provinciale n° 215 per Sestriere;
- potenziamento della viabilità di Rollieres

In ogni caso le prescrizioni cartografiche sono da considerare indicative, per quanto riguarda le dimensioni e le scelte tecniche, in attesa di un progetto esecutivo delle opere pubbliche.

Con apposita simbologia il PRGC individua i sedimi stradali per i quali è opportuno programmare una limitazione del traffico veicolare al fine di costituire un sistema di percorsi prevalentemente pedonali tali da garantire una maggiore fruizione ambientale del territorio comunale.

In particolare si richiama la previsione di limitazione del traffico sulla viabilità di fondovalle della valle Argentiera, da programmare con gli ulteriori interventi previsti nell'area ZIST, quali opere integrate a supporto della fruizione estiva ed invernale dell'ambiente vallivo.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto stradali e degli incroci, schematicamente indicate nelle tavole di progetto, vengono successivamente regolamentate dal successivo art. 5.8.

4. Per l'attuazione dei parcheggi, i soggetti pubblici e privati potranno fare riferimento a tutte le disposizioni di cui alla LS n° 122/1989.
5. Data la necessità di aree di parcheggio, è possibile la trasformazione parziale di aree a verde in aree a parcheggio pubblico, attrezzate con siepi ed alberature, ove la situazione della zona lo richieda.  
E' ammessa l'utilizzazione privata di tali aree, previo convenzionamento con il Comune.
6. Rollieres: A servizio dell'abitato e delle aree di completamento è previsto il potenziamento ed il completamento della viabilità esistente utilizzando il sedime di strade di cantiere già tracciate ed agibili. Verranno realizzate:
  - a) una strada pubblica a ovest dell'abitato di Rollieres a servizio dei PEC 4/1 – 4/2 – 4/3 e degli ambiti R1 e R2
  - b) una strada pubblica ad est dell'abitato di Rollieres a servizio del PEC 5-6
7. A titolo di compensazione di consumo di suolo derivante dall'inserimento del tracciato della strada in Rollieres, dovrà essere recuperata un'area sia pubblica che privata della stessa superficie in sponda orografica destra del torrente Ripa con essenze arboree atte alla protezione degli argini.

### **Art. 5.2 - Zone d'acqua e rete irrigua minore**

1. Salvo diverse e più ampie indicazioni planimetriche nelle tavole di Piano, per tutti i corsi d'acqua esistenti, naturali o artificiali, le fasce e le zone di rispetto sono poste pari a mt 15,00 per lato.  
E' fatto comunque divieto di ostruire, interrompere, deviare o danneggiare in alcun modo la rete idrica naturale ed artificiale, con particolare riferimento alla rete idrica destinata all'irrigazione, se in uso all'atto della definizione del presente P.R.G.  
Nei confronti del torrente Ripa sono imposte fasce di arretramento pari a m. 30 per lato. Si richiama inoltre quanto ulteriormente precisato al punto 4 del successivo art. 5.8
2. I progetti di nuova costruzione e/o ampliamenti e restauri dovranno espressamente prevedere il rispetto della rete irrigua preesistente, nonché indicare le condizioni secondo cui tale rete irrigua potrà essere utilizzata anche dalla nuova costruzione in progetto.  
E' fatto esplicito richiamo agli articoli dal 909 al 921 e dal 1080 al 1099 del Codice Civile.  
Attraverso il "Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche", di cui art. 47 della L.R. 56/1977, il Comune riordina e potenzia la rete irrigua senza che eventuali modifiche e/o potenziamenti di tracciati, nonché imposizioni di servitù rese necessarie dal nuovo assetto urbanistico comunale, comportino variante al P.R.G.
3. Le modalità di utilizzo delle fasce di rispetto delle zone d'acqua e rete idrica sono regolate dal successivo art. 5.8 e dalle "Prescrizioni geologico-tecniche" riportate in allegato alle presenti NTA.

### **Art. 5.3 - (SPP) Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico**

1. La realizzazione dei servizi pubblici e di uso pubblico, previsti dal presente Piano, avviene per mezzo del [permesso di costruire](#) diretta, ove essa sia necessaria.
2. In caso di necessità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 della LR 56/1977 s.m.i., è comunque ammessa la formazione di "Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche".
3. In tutti i casi in cui ciò sia tecnicamente possibile, per la realizzazione di opere e servizi, pubblici o di uso pubblico, trovano applicazione le indicazioni di cui al Capo 7° delle presenti Norme.
4. Le quantità edificabili consentite (ad eccezione delle aree inserite nella "zona integrata per il supporto al turismo ZIST" per le quali valgono le indicazioni precisate al successivo art. 6.6) non sono specificate dal PRG, ma disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati.

5. I cambi di destinazione d'uso su aree già indicate a servizi (ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77) fra quelli di seguito elencati:

- P: parcheggio;
- S: attrezzature sportive;
- M: maneggio;
- SC: servizi di interesse generale,

sono possibili; analogamente il cambio di destinazione d'uso può interessare le "zone verdi" di cui al successivo art. 5.4. Tali cambiamenti non costituiscono variante al PRGC, ma devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

Differentemente i cambi di destinazione d'uso di aree a servizi contraddistinte dalle destinazioni d'uso:

- i: impianti di risalita;
- R: ristoro, ricettività;
- C: cimitero;
- TR: locale per turbine di autoproduzione,

non sono possibili in assenza di una variante specifica di PRGC.

6. In ogni caso qualora venissero a delinearsi condizioni di necessità è ammessa la procedura prevista dalla L. 1 del 3/01/78 la dove applicabile e dall'8° comma, art. 17 L.R. 56/77.

7. L'area urbanistica n° 130 posta a margine dell'antica strada per Sauze di Cesana, è destinata alla localizzazione di un nuovo impianto cimiteriale. Al fine di una migliore definizione delle aree interessate si riporta nella scheda allegata al presente articolo, il perimetro su carta catastale.

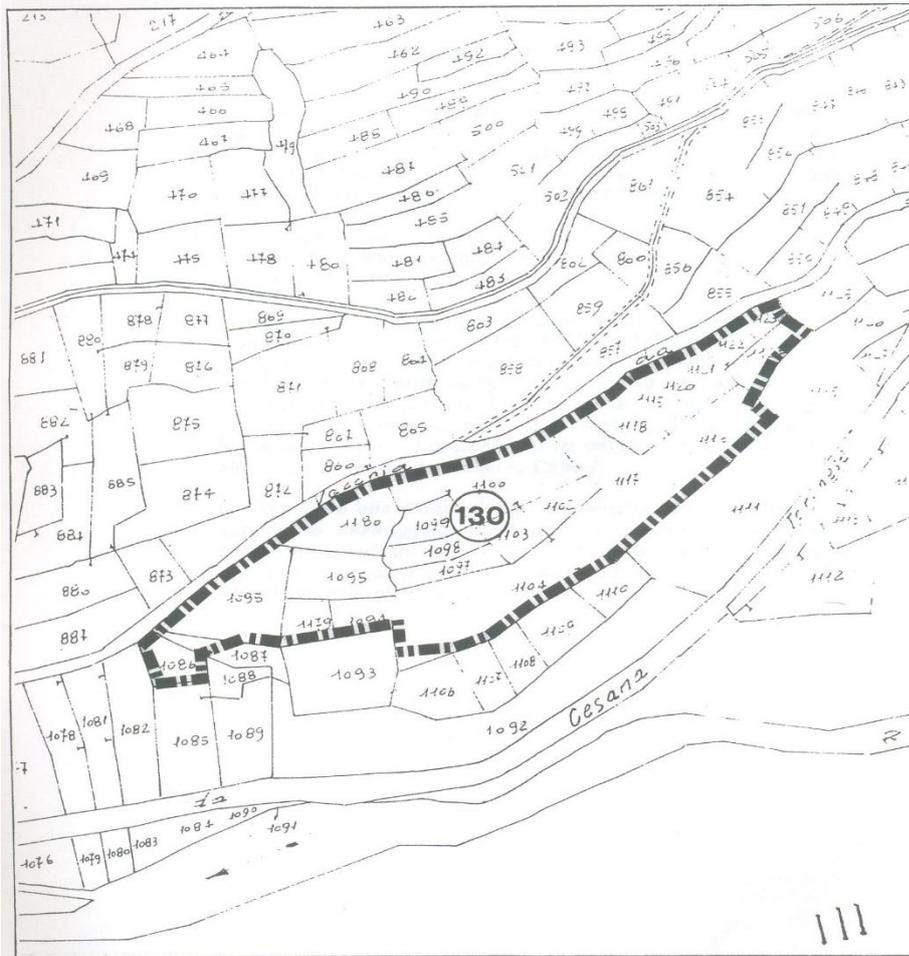
All'interno di tale perimetro dovranno essere individuate aree a parcheggio in prossimità dell'ingresso/ingressi della struttura cimiteriale.

L'attuazione dell'intervento deve essere subordinata alle puntuali prescrizioni geologiche e a quelle di settore (Polizia Mortuaria) I manufatti dovranno avere caratteristiche tipologico-dimensionali compatibili con le valenze ambientali del sito, la definizione di detti parametri dovrà essere risolta in sede di Piano Tecnico Esecutivo da sottoporre al parere autorizzativo, ove prescritto, ex lege 1497/39 nonchè, per quanto di competenza, dal Piano Regolatore Cimiteriale.

8. L'area a parcheggio contraddistinta dal n° 132 può essere utilizzata anche quale area per campeggio libero, dove le infrastrutture devono essere limitate ad eventuali soli servizi igienici. Ogni intervento volto all'attuazione dell'area a campeggio libero è subordinato al rispetto delle prescrizioni geologiche previste per questa area.

**Allegato n° 1 all'art. 5.3**

Scheda relativa all'area urbanistica n.° 130 (Tav. P 2.5 e P 2.2)



Delimitazione dell'area urbanistica n.° 130 su mappa catastale.

**Art. 5.4 - (SPV) Zone verdi, attrezzate e non**

1. Le zone di cui al presente articolo sono destinate al verde di arredo ed alla realizzazione di attrezzature sportive di modesta entità (campi da bocce, piccoli campi per il gioco dei bambini e simili).

Gli interventi di cui al punto precedente potranno essere realizzati esclusivamente dal Comune; e' ammesso l'affidamento in gestione di tali attrezzature a soggetti privati, associazioni o simili, previo convenzionamento con il Comune.

2. In tutti i casi in cui ciò sia tecnicamente possibile, nelle zone di cui al presente articolo trovano applicazione le indicazioni di cui al Capo 7° delle presenti Norme.

3. Tenuto conto della specifica utilizzazione prevista per le presenti aree a servizi (di cui all'art. 21 L.R. 56/77) è ammessa la realizzazione di limitate costruzioni qualora risultino necessari spazi chiusi a supporto delle attività previste o esistenti.

In questi casi il corpo di fabbrica ammesso su ogni area a servizi non deve superare la superficie coperta di 100 mq e deve limitarsi ad 1 p.f.t. I requisiti edilizi devono sempre rispondere alle prescrizioni del successivo Capo 7.

Tali costruzioni potranno essere realizzate esclusivamente dal Comune; è esclusa la loro realizzazione da parte di privati.

4. In alternativa alla dismissione l'Amministrazione comunale può consentire l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi fino ad un massimo di 7 mq/ab previa stipula di convenzione, sempre che ciò non contrasti con le normative specifiche di zona urbanistica.

5. Data la necessità di aree a parcheggio, è possibile la trasformazione parziale di aree a verde in aree a parcheggio pubblico, attrezzate con siepi e alberature, ove la situazione della zona lo richieda.

E' ammessa l'utilizzazione privata di tali aree, previo convenzionamento con il Comune.

**Art. 5.5 - Zona di tutela naturalistica ed ambientale: Valle Argentera**

1. Nella zona in oggetto sono vietate tutte le attività che, modificando lo stato dei luoghi, ne alterino le caratteristiche naturali ed ecologiche dei luoghi o che contrastino con le finalità previste dal decreto di vincolo (D.M. 10/3/69) posto sulle aree della valle ai sensi della L. 1497/39 (cfr. Tavola P2.2).

2. Sono espressamente autorizzate le seguenti attività:

- a) attività agro-silvo-pastorali, secondo i piani e le previsioni del CFAVS;
- b) interventi di manutenzione della viabilità esistente, anche se comportanti limitate varianti ed opere d'arte;
- c) aperture di nuove piste forestali, esclusivamente per necessità previste dal CFAVS e previo ottenimento dell'autorizzazione di legge;
- d) negli "ambiti di conservazione e recupero dell'edilizia tradizionale" sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 6,1 con le seguenti limitazioni:
  - l'intervento di ristrutturazione edilizia è limitato al tipo A, senza aumento di volumetria;
  - non è applicabile quanto previsto dal 4° comma del successivo art. 6.1;
- e) Nel rispetto delle finalità richiamate al 1° comma, l'esigenza di interventi conseguenti alle attività agricole deve essere soddisfatta per quanto possibile mediante il riutilizzo degli edifici rurali esistenti.

Qualora risulti insufficiente per il prosieguo delle attività agricole in corso il solo recupero degli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di nuove strutture. La realizzazione dei nuovi immobili deve essere supportata da una relazione sulle motivazioni e le giustificazioni che richiedono la nuova edificazione, con particolare riferimento all'indeguatezza del recupero dei soli edifici esistenti in un intorno sufficientemente esteso al sito di nuovo impianto, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- superficie coperta max. 350 mt;
  - edificazione nel rispetto dei materiali e tipologie tradizionali rurali, facendo riferimento al Cap. 7;
- La localizzazione deve avvenire in aree geologicamente compatibili con il nuovo impianto. Gli edifici accessori e pertinenziali necessari alle attività agricole in atto, sono regolate dal successivo art. 8.1

Qualora risulti necessario realizzare nuove strutture tecniche finalizzate alle attività agricole, queste sono regolate dal successivo art. 8.1;

f) per un innalzamento qualitativo della fruizione ambientale della valle nel periodo estivo si prevede la regolamentazione degli accessi veicolari in valle, nonché la predisposizione di

spiazzi attrezzati per il campeggio, in corrispondenza degli spazi di sosta indicati sulla Tav. P2.2 ad oggi realizzati tramite i finanziamenti connessi alla manifestazione dei "Mondiali 97; g) realizzazione di opere finalizzate alla creazione di un anello di ski nordico. Al fine di ridurre al minimo le opere necessarie si ritiene necessario localizzare eventuali strutture di supporto all'interno dell'area ZIST.

3. Possono essere autorizzati oltre alla conferma della esistente centrale idroelettrica posta a monte del Ponte Terribile e delle relative opere di presa (intervento oggetto del [permesso di costruire 32/93 del 12-08-93](#)), nell'ambito di un apposito strumento esecutivo e fatti salvi i poteri di verifica di cui ~~alla L.S. 431/1985, di cui alla L.R. n°20/1989~~, al [Dlgs 42/2004](#) e [Dpr 31/2017](#), le indicazioni geologico-tecnico e le verifiche idrauliche, interventi volti alla produzione di energia idroelettrica ammessi dagli strumenti di pianificazione della risorsa idrica previsti dalla normativa regionale e statale di settore.

Gli eventuali interventi e manufatti devono essere realizzati con tecniche che consentono il completo restauro paesistico: un eventuale locale per il ricovero delle turbine, del volume massimo di 800 mc, dovrà essere realizzato tramite il ricorso alle indicazioni di cui al [Capo 7°](#).

### **Art. 5.6 Zona di tutela monumentale ed ambientale: S. Restituto**

1. La zona in oggetto è da ritenersi del tutto inedificabile, né modificabile nei caratteri propri dell'epoca tradizionale (quali la viabilità minore di accesso, i muri di sostegno in pietra, etc.)
2. Sono eseguibili esclusivamente gli interventi destinati al restauro della chiesa di S. Restituto, monumento classificato ai sensi della LS 1089/1939.

### **Art. 5.7 Zone per gli sport invernali**

1. Le zone per gli sport invernali ospitano le attrezzature ed i servizi necessari allo svolgimento delle attività in oggetto.

Con particolare riferimento all'attività sciistica si intendono per attrezzature sciistiche:

- a) gli impianti di risalita
- b) le piste di discesa
- c) i servizi relativi agli impianti ed alle piste definiti come segue:
  - stazioni di partenza e di arrivo degli impianti di risalita e servizi annessi;
  - i depositi delle attrezzature necessarie alla manutenzione delle piste;
  - le sedi delle scuole di sci e depositi sci ed attrezzature
  - complementari;
  - i parcheggi;
  - le opere di urbanizzazione primaria relative ai predetti servizi;
  - punti di incontro e di ristoro, al servizio degli sciatori.

2. Piste sciistiche.

Le nuove piste sciistiche devono essere realizzate tenuto conto delle norme tecniche previste dalle leggi in materia, ~~o emanate a cura della C.M.A.V.S.~~

3. Impianti di risalita.

La realizzazione e gestione degli impianti di risalita è normata dalla L.R. n°74/1989 e delle successive disposizioni in materia.

~~All'impianto~~ Agli impianti di Sauze-Grange Sises e Grange Sises - Sestriere sono riconosciute le funzioni di cui alle lettere a) e b) dell'art. 7 della citata legge regionale.

Al fine del raggiungimento delle funzioni di cui alle lettere a) e b), in caso di impianto unitario Sauze-Sestriere, si richiede che l'impianto di risalita preveda una fermata intermedia al servizio dell'insediamento di Grange Sises. Il progetto dovrà individuare la collocazione di tale fermata mediando opportunamente tra le esigenze funzionali e quelle di carattere idrogeologico, e più

generalmente di stabilità e sicurezza per il territorio e per la nuova opera. Come previsto dalla normativa, i progetti puntuali e concreti dovranno essere sottoposti alle dovute valutazioni ambientali

4. Le stazioni di partenza o arrivo degli impianti sciiviari possono accogliere:
- strutture e locali per strutture tecniche dell'impianto; servizi igienici pubblici, il cui numero sarà definito nella convenzione;
  - locale di pronto soccorso di immediato intervento;
  - locale per i maestri di sci o scuola di sci; punti di ristoro - bar - self service;
  - locali per deposito sci ed attrezzature complementari;
  - locali per la residenza degli addetti tecnici e alla custodia;
  - locali di rimessaggio per attrezzature di manutenzione delle piste.

In nessun caso l'aggregazione complessiva dei predetti edifici collocata ad ogni estremità degli impianti di risalita potrà superare il valore  $V = 500$  mc, nè presentare altezze superiori ad  $H = 7$ m, con un massimo di 2 p.f.t.

Il tracciato degli impianti in PRGC è indicativo e potrà seguire eventuali modifiche in corso di progettazione.

#### **Art. 5.7 bis - Aree Sciabili e di Sviluppo Montano**

1. Il P.R.G. individua nelle tavole di progetto le aree sciabili e di sviluppo montano in cui sono comprese piste da sci di discesa, piste da sci di fondo, impianti di risalita, bacini di innevamento, aree destinate, durante il periodo estivo, alla pratica di attività ludico-sportive e ricreative ai sensi della L.R. 2/2009 e s.m.i., così come individuate dalla DCC n. ~~n. 17 del 30/07/2018~~ n. 22 del 18/12/2018 e la n. 20 del 19/10/2021.

Le piste da sci, gli impianti di risalita e tutte le relative opere connesse costituiscono opere di urbanizzazione indotta ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

2. L'individuazione delle aree sciabili e di sviluppo montano, comprendenti le piste ed i relativi impianti di innevamento e di risalita, con i loro accessori e pertinenze, nonché gli impianti ludico-sportivi e ricreativi tipicamente montani, aventi utilizzo invernale ed estivo, teleferiche, slitte guidate e percorsi naturalistici attrezzati, equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza della medesima opera, ai sensi dell'articolo 34, comma 6 del D.Lgs. n. 267/2000 e costituisce titolo per la costituzione volontaria o coattiva di servitù connesse alla costruzione e gestione di tali impianti, fatto salvo il pagamento della relativa indennità. Il proprietario od il titolare di altro diritto reale sui terreni gravati dalla servitù non può, in ogni caso, realizzare opere di alcun genere su tali terreni né pregiudicare in alcun modo

l'esercizio della servitù o renderlo più oneroso. La servitù coattiva di area sciabile e di sviluppo montano è inamovibile fintanto che le piste siano mantenute in esercizio.

3. Nelle aree sciabili e di sviluppo montano sono consentiti, oltre agli interventi per la realizzazione, le modificazioni e l'esercizio delle aree, impianti e infrastrutture di cui al comma 1 dell'art. 4 della L.R. 2/2009 e s.m.i., esclusivamente i seguenti interventi, se ammessi dalla zona urbanistica di riferimento, e nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma:

a) la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti con eventuale cambio di destinazione d'uso, secondo le disposizioni contenute al comma 2bis dell'art. 5 della LR 2/23009 e smi;

b) limitati ampliamenti degli edifici esistenti;

c) nuove edificazioni con finalità necessarie all'esercizio delle attività agricole o dell'attività sciistica. Gli interventi dovranno ottemperare alle prescrizioni (9), (19) e (23) contenute nelle schede ~~A130 e B065~~ A129 e B072 del Catalogo dei Beni paesaggistici del Piemonte – Prima Parte del PPR;

d) la realizzazione di pubblici esercizi necessari alla pratica degli sport montani invernali o estivi (bar, ristoranti, chioschi, ecc...).

e) I cambi di destinazione d'uso non sono ammessi per i fabbricati aventi destinazione agricola e per quelli di cui alle lettere c) e d) del comma 2 della L.R. n.2 del 26.01.2009

Si intendono finalità necessarie all'attività sciistica, oltre a quelle direttamente connesse alla pratica sportiva (biglietterie, noleggio sci, scuole di sci, depositi dei materiali di manutenzione, cabine per il cronometraggio, o a servizio di manifestazioni sportive, stazioni di partenza di impianti funiscioviari, ecc.), quelle connesse all'accoglienza e lo svago dei turisti (strutture turistico-ricettive, punti informativi, posti tappa, strutture per l'escursionismo, il trekking e la bicicletta, centri benessere, palestre, campi sportivi, attrezzature per l'equitazione, terrazze, solarium, ecc.). Tali aree comprendono in parte o totalmente, anche attrezzature per lo sport (~~ad es. campo di golf~~) e lo svago, utilizzabili nel solo periodo estivo; è consentita limitatamente a tale periodo, la costruzione in precario delle necessarie attrezzature ivi comprese le sistemazioni del terreno. In relazione allo svolgimento delle competizioni internazionali, limitatamente alle zone limitrofe agli arrivi delle piste da sci sono consentiti, con successivo ripristino dello stato dei luoghi: gli allestimenti di strutture funzionali alle manifestazioni, la realizzazione di aree per parcheggio e le relative accessibilità.

Come previsto dalla normativa, le eventuali edificazioni di strutture dovranno essere valutate in funzione degli effetti ambientalmente significativi che potranno essere valutati pienamente / correttamente solo in funzione di una precisa localizzazione e di una effettiva estensione dell'attività e delle strutture necessarie e valutando le criticità per i potenziali impatti su fauna e flora rispetto ai periodi di quiescenza invernale. Tutti gli impatti che si potranno avere

dovranno comunque essere individuati, compensati e mitigati, ricordando che il territorio interessato è connotato da un notevole valore ecologico e paesaggistico.

4. Nel rispetto della normativa paesaggistica, idrogeologica e sismica, al fine dello sviluppo delle aree sciabili e di sviluppo montano, è ammessa la riqualificazione a fini turistico-ricettivi dei fabbricati, anche funiviari, dismessi e la loro volumetria può essere recuperata a destinazione turistico-ricettiva attraverso permesso di costruire convenzionato, con la possibilità di essere rilocalizzata nella misura dell'80 per cento in aree idonee già compromesse o a completamento del tessuto urbanizzato. In tali casi, ai fabbricati oggetto di riqualificazione non si applicano le disposizioni di cui all' articolo 12, comma 6 della L.R. n. 74/1989. In caso di rilocalizzazione, anche ai fini della parificazione del consumo di suolo, il fabbricato originario e tutti gli impianti connessi devono essere preventivamente demoliti, ripristinando completamente l'area dal punto di vista paesaggistico e ambientale.  
Non essendoci nuovi ambiti edificatori la rete tecnologica rimane invariata ma può essere rinnovata.
5. Ai fini del mantenimento delle condizioni di sicurezza non è consentito realizzare recinzioni fisse e piantumazioni né effettuare nuove edificazioni ad una distanza inferiore a venti metri dal confine esterno su entrambi i lati degli impianti di risalita (come da fasce di rispetto riportate sulle tavole grafiche), delle attrezzature complementari e delle piste da sci di cui all'articolo 4, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) della L.R. 2/2009 e s.m.i. individuate con apposita simbologia grafica ("Piste da sci") sulle Tavole di Piano; nel caso in cui l'impianto di risalita interferisca con il centro abitato, per i soli fabbricati a destinazione turistico-ricettiva, le distanze minime da rispettare sono quelle stabilite dal D.M. 377/2012 e dal codice civile. In tali fasce di rispetto è consentita la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti ed il loro eventuale ampliamento, avente un volume non superiore al 20 per cento del volume esistente, da realizzarsi sul lato opposto a quello della pista o dell'infrastruttura, o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente. In ogni caso, le ristrutturazioni e gli ampliamenti sono realizzati in maniera tale da garantire il rispetto dei limiti previsti in materia di classificazione acustica dall'art. 9 della L.R. 2/2009 e s.m.i. all'interno degli ambienti abitativi. All'interno delle fasce di rispetto di cui al presente comma è consentito realizzare infrastrutture, accessori e pertinenze diverse di cui all'articolo 4, comma 1 della L.R. 2/2009 e s.m.i. comprese le strutture connesse all'accoglienza e lo svago dei turisti di cui al precedente comma 3 Le aree comprese nelle suddette fasce o aree di rispetto e di protezione possono essere computate, ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, nei limiti prescritti dal PRGC vigente, ai sensi dell'articolo 27, comma 9 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

6. Sui terreni gravati da uso civico, ricompresi nelle aree sciabili e di sviluppo montano, l'esercizio del relativo diritto è comunque assicurato agli aventi titolo nel periodo dell'anno durante il quale non viene praticata l'attività invernale ed estiva eseguendo la sistemazione dei terreni interessati in modo da conservare la loro stabilità ed evitare il verificarsi di fenomeni di erosione e di degrado delle superfici.
7. La realizzazione di nuove piste o di significative modifiche al tracciato di piste esistenti è assoggettata al rilascio di permesso di costruire gratuito, ad eccezione che le opere vengono eseguite da pubbliche amministrazioni. Gli interventi necessari ai fini dell'aumento della sicurezza, se effettuati all'interno e in prossimità dei bordi delle piste classificate, costituiscono intervento manutentivo e non necessitano il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 13 della L.R. 2/2009 e s.m.i., fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, nonché fatto salvo il rispetto delle misure di tutela e conservazione della biodiversità e delle procedure della valutazione di incidenza di cui all' articolo 43 della L.R. 19/2009, laddove necessaria.

*Nel caso di movimentazione del terreno necessita fare riferimento alla Ordinanza n.15 del 09.11.2015 che fissa i comportamenti da tenere in caso di movimentazione terra*

#### **Art. 5.8 - Fasce e zone di rispetto**

1. Le norme relative a tali aree, nel rispetto delle vigenti normative nazionali e regionali, si applicano indifferentemente alle fasce e zone di rispetto di opere già esistenti e/o in progetto.
2. Fasce di rispetto dei nastri e degli incroci stradali  
Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il PRG ha adottato la classificazione delle strade prevista dall'Art. 2 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n° 495.  
Nel territorio comunale sono state individuate sulla cartografia di progetto (P.2) tramite il disegno delle relative fasce le seguenti strade:
  - strade locali, urbane o extraurbane, comunali, tipo F individuabili per le fasce di rispetto di 20m.
  - strade locali di tipo F ma a carattere vicinale che il PRG individua di principale interesse, individuabili per la fascia di rispetto di 10 m.
  - strade extraurbane secondarie di tipo C individuabili per le fasce di rispetto di m. 30,0 (S.P. 215).

Nel centro abitato, all'interno delle zone definite come "Ambiti di conservazione e recupero dell'edilizia tradizionale" (ACRT), Ambiti di costruzione e ricostruzione guidata (AR/R-S), zone interessate da Piani Particolareggiati di Ricostruzione (PPR), l'edificazione deve rispettare l'allineamento esistente lungo il fronte stradale, ovvero le distanze dei manufatti preesistenti, diruti o parzialmente diruti nel caso di ricostruzione o di sostituzione edilizia. In mancanza dei riferimenti citati nelle zone AR/R e AR/S le distanze non potranno essere inferiori a quanto prescritto negli allegati 1 e 2 dell'art. 6.2.

Nella restante parte del centro abitato in assenza di specifica indicazione grafica delle Tav. di progetto P.2, la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade (indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza) devono rispettare l'allineamento esistente nei lotti adiacenti oppure una distanza minima dal ciglio stradale di 5 metri Per le zone NC vale comunque una distanza minima di 6 m.

Nel rispetto dei disposti dell'Art. 1 del Decreto del 26 aprile 1993, n° 147 fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m. per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F;
- 10 m per le strade di tipo F, ma a carattere vicinale.

Fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 3 per le strade di tipo C e F, mentre all'interno dei centri abitati le recinzioni dovranno essere arretrate almeno di mt. 1,00 dal ciglio stradale per motivi dettati dalla necessità dello sgombero neve. I progetti di recinzione dovranno essere approvati dalla Commissione Igienico Edilizia. Sono ammesse recinzioni nelle aree agricole se temporanee e a salvaguardia di coltivazioni specifiche (orti), previo parere della C.I.E.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3° comma art 27 della l.u.r. 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse: le destinazioni a percorsi pedonali, sistemazioni a verde attrezzato, piantumazioni, conservazioni dello stato naturale, delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici (dove indicato dalle Tavole di progetto P.2)

Per la realizzazione di "SP. N° 215 DEL SESTRIERE – LAVORI DI PROTEZIONE DEL CORPO STRADALE, ADEGUAMENTO E SISTEMAZIONE DELLA SOVRASTRUTTURA STRADALE" di cui alla legge 285/2000, individuati sulle tavole di piano, è ammessa la realizzazione e l'ammodernamento del nastro stradale, delle relative attrezzature di servizio e delle opere

necessarie per la realizzazione del nuovo tracciato, purché conformi al progetto autorizzato in sede di Conferenza dei Servizi Definitiva L. 285/2000.

Limitatamente a tali interventi eventuali modeste variazioni di tracciato in sede esecutiva non costituiranno variante al P.R.G.C. vigente purché ricomprese all'interno della fascia di rispetto.

Eventuali nuovi interventi, ammessi dal P.R.G.C. sulle aree in prossimità del nastro stradale, dovranno rispettare le distanze e le prescrizioni previste dalle normative tecniche di sicurezza, dal Codice della Strada e dalle leggi di settore.

3. Fasce di rispetto delle piste sciistiche e dei relativi impianti di risalita.

~~Tali fasce di rispetto, con profondità minima di mt 50 dal confine dell'area asservita, sono assimilabili alle fasce di rispetto di cui al comma precedente.~~

~~E' comunque ammessa la costruzione di impianti ed edifici connessi all'uso delle piste di cui all'art. 5.7, alle condizioni ivi prescritte, e gli ampliamenti di cui all'art. 6.1 punto 4), alle condizioni ivi prescritte. Sono ammessi impianti e servizi da utilizzarsi al di fuori del periodo invernale, purché tali da non pregiudicare, nei periodi invernali, l'attività sciistica. Nelle fasce di rispetto delle piste è vietata la posa di recinzioni, salvo deroghe da considerarsi caso per caso e comunque con l'obbligo della rimozione nel periodo invernale. In mancanza dei riferimenti citati nelle zone AR/R e AR/S le distanze non potranno essere inferiori a quanto prescritto negli allegati 1 e 2 dell'art. 6.2~~

1 I comuni, ai fini dell'individuazione e della variazione di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 24 dicembre 2003, n. 363 (Norme in materia di sicurezza nella pratica degli sport invernali da discesa e da fondo), entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, propongono con propria deliberazione alla Regione:

- a) le aree sciabili già attrezzate e quelle eventualmente interessate da interventi di ristrutturazione o di riordino;
- b) le aree sciabili parzialmente attrezzate, destinate ad interventi di potenziamento e di completamento delle piste esistenti e delle infrastrutture connesse;
- c) le nuove aree sciabili;
- d) le zone nelle quali sia possibile la realizzazione dei bacini idrici necessari per l'innevamento programmato;
- e) le variazioni delle aree sciabili precedentemente individuate.

2. La deliberazione di cui al comma 1 è trasmessa alla Regione, che approva l'individuazione delle aree sciabili con deliberazione della Giunta regionale entro novanta giorni dalla trasmissione. Trascorso tale termine, l'individuazione e variazione delle aree sciabili si intende approvata.

3. I comuni, nel rispetto delle leggi regionali vigenti, contestualmente alla deliberazione di cui al comma 1, avviano il procedimento di adeguamento del piano regolatore generale comunale (PRGC).
4. Nelle aree sciabili il PRGC impone le limitazioni all'edificazione e all'uso del suolo necessarie e fissa le relative modalità d'intervento. Fatte salve le disposizioni più restrittive imposte dal PRGC non è consentito realizzare recinzioni fisse né effettuare nuove edificazioni, ad una distanza inferiore ai cinque metri dal confine dell'area sciabile. In ogni caso le nuove edificazioni dovranno essere realizzate in maniera tale da garantire il rispetto dei limiti previsti all'articolo 9 della presente legge, all'interno degli ambienti abitativi.
5. Sui terreni gravati da uso civico, ricompresi nelle aree sciabili e nei bike park, l'esercizio del relativo diritto è comunque assicurato agli aventi titolo nel periodo dell'anno durante il quale non viene praticata l'attività subordinatamente a quanto previsto dall'articolo 21, comma 6

#### 4. Fasce di rispetto delle zone d'acqua.

Le fasce dei corsi d'acqua individuate ai sensi del Dlgs 42/2004 (torrente Ripa, rivo Barol, rio Valle Longa, rio di Echaffes) per una profondità di 150 m. sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 29/06/39 n° 1497; la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle indicazioni del PRGC, è subordinata al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 29/06/1939, n° 1497.

Lungo i corsi d'acqua è altresì individuata una fascia di rispetto di inedificabilità della profondità di 15 m. ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 ove, peraltro è consentita la realizzazione di opere connesse con l'utilizzazione delle acque quali, ad esempio, impianti di produzione, trasformazione e trasporto di energia elettrica oltre quelle di loro pertinenza previa verifica di compatibilità con le politiche di pianificazione delle risorse idriche definite dalla normativa regionale e statale di settore. Nei confronti del torrente Ripa sono imposte fasce di arretramento pari a m. 30 per lato; per il rio Bocchetto si richiamano le norme di cui al punto 3), lett. B) classe IIIb del cap. 8.1 dell'alleg. A.T.3.1.

Tali fasce di rispetto sono finalizzate al mantenimento dell'integrità naturale ed ambientale delle zone d'acqua, alla conservazione ed al miglioramento di un corretto regime idrico, nonché alla prevenzione di ogni forma di inquinamento. Risulta pertanto vietata ogni attività, anche edilizia, in contrasto con dette finalità.

Nell'ambito dei predetti limiti, in tali fasce di rispetto è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti.

E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico, sistemazione del terreno per verde, il gioco e lo sport o di colture arboree. E' comunque vietata la realizzazione di manufatti anche provvisori che possano recare danno o intralcio ai corsi d'acqua.

5. Zona di rispetto cimiteriale.

Il PRGC individua la fascia di rispetto del cimitero di S. Restituito con un'ampiezza di 150 m e la fascia di rispetto del cimitero di Rollieres con un'estensione di 50 m. (visto il parere favorevole del Consiglio Regionale di Sanità e assistenza del 21/06/1995 ed il conseguente decreto del Sindaco dell'08/07/1996). In tali zone non sono ammesse nuove edificazioni e per gli edifici esistenti gli interventi ammessi sono limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura. Le destinazioni attribuibili alle aree sono quelle previste dal 5° comma dell'art. 27.

6. Zone di rispetto degli impianti di depurazione e delle opere di presa degli acquedotti.

In tali zone è fatto divieto di mantenere o impiantare coltivazioni a scopo alimentare e di pascolare bestiame di ogni tipo e taglia. Le colture arboree da impiantare in tali zone sono scelte previo parere vincolante della competente unità regionale decentrata in materia di forestazione. L'autorità sanitaria esplica comunque il suo controllo, ordinando la sospensione e la rimozione di ogni attività o manufatto pericoloso per l'igiene pubblica.

All'interno delle fasce di rispetto delle opere di presa degli acquedotti valgono le limitazioni previste dall'Art. 6 del D.P.R. n. 236 del 24/05/1988.

Eventuali impianti di depurazione e le relative fasce di rispetto, da definirsi in m. 100, sono normati dalla L. 319/76 e dalle disposizioni del M. LL. PP del 4/03/77.

Tutela delle aree di salvaguardia delle sette sorgenti potabili ubicate nel territorio Comunale di Sauze di Cesana

L'accesso in tali zone dovrà essere consentito unicamente al personale autorizzato dall'ente gestore ed alle autorità di controllo. All'interno di queste aree di salvaguardia individuate e vietato l'insediamento dei centri di pericoli ai sensi dell'articolo sei del medesimo regolamento regionale 15/R/2006.

In ogni caso coloro che detengono i titoli d'uso delle particelle interessate saranno tenuti al rispetto dei vincoli previsti all'articolo 6 commi 1 e 2 del regolamento regionale 15/R/2006.

I terreni ricadenti nelle aree di salvaguardia individuate se destinati:

- Zone di tutela Assoluta – ZTA => si deve provvedere alla sistemazione e alla loro manutenzione finalizzate alla gestione delle risorse; devono essere adeguatamente protette e se possibile recintate al fine di garantire l'integrità delle relative opere.

Per le zone di rispetto - Ristretta e Assoluta - di cui all'art. 6 r.r. 15/R/2006 sono vietati:

l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- la dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all'Allegato B;
- l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
- gli scarichi di acque reflue anche se depurati, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- le aree cimiteriali;
- l'apertura di cave;
- l'apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque di cui all'articolo 1, comma 1, di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometri ovvero di pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche;
- la gestione dei rifiuti;
- lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i pozzi perdenti e le fosse lhmoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue;
- il pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i centosettanta chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite;
- l'insediamento di attività industriali ed artigianali;
- il cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti di cui al punto n) esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del livello di rischio.

Nella zona di rispetto ristretta sono comunque vietati:

- la stabulazione di bestiame;
- lo stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- la realizzazione di fognature, pozzi neri a tenuta, impianti e strutture di depurazione di acque reflue, salvo che siano necessari per la messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare la situazione di rischio;
- la realizzazione di fabbricati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione delle infrastrutture del servizio idrico integrato strettamente funzionali alla captazione idrica. Per i fabbricati esistenti alla

- data di presentazione della proposta di definizione delle aree di salvaguardia, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie, possono essere consentiti solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non comportino l'aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino nuovi allacciamenti fognari;
- la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per le piste ciclabili e la viabilità agro-silvo-pastorale, interpodereale e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
  - la realizzazione di infrastrutture di servizio che possano interferire, qualitativamente o quantitativamente, in modo diretto o indiretto, con il corpo idrico captato.
  - All'interno della zona di rispetto allargata è consentita la realizzazione di fognature, impianti e strutture di depurazione di acque reflue diversi da quelli di cui al comma 1 lettera l), a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di evitare la diffusione nel suolo o nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria. Le stesse soluzioni tecniche si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle reti fognarie esistenti.

All'interno della zona di rispetto allargata è consentita:

- la realizzazione di nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali. Per le infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti, in caso di modifiche del tracciato o ampliamento della superficie coinvolta, sono adottate le stesse soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture, fermo restando il divieto di interferire con la zona di rispetto ristretta.
- la realizzazione di nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, di nuovi fabbricati a servizio di aziende agricole destinati esclusivamente al ricovero di scorte, prodotti, macchine e attrezzi, nonché di nuove infrastrutture di servizio, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 3 e 4. I parcheggi interrati a servizio degli insediamenti di edilizia residenziale sono realizzati garantendo un franco di almeno un metro sul livello minimo di soggiacenza della falda.
- Le soluzioni tecniche e gli interventi di messa in sicurezza previsti dai commi 3, 4 e 5 sono preventivamente comunicati all'autorità d'ambito e al dipartimento dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPA) competenti per territorio che, entro sessanta giorni, esprimono il proprio parere fornendo, se del caso, puntuali prescrizioni cautelative connesse all'intervento. Decorso tale termine senza che sia intervenuta alcuna pronuncia, i pareri si intendono espressi in senso favorevole.
- Fermi restando i divieti di cui ai commi 1 e 2, all'interno della zona di rispetto le attività agricole sono esercitate secondo le previsioni dei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all'Allegato B, presentati alla provincia territorialmente competente in conformità agli eventuali

vincoli e prescrizioni previsti nel provvedimento di definizione dell'area di salvaguardia, e alle norme tecniche per la fertilizzazione fosfo-potassica di cui all'Allegato C.

- Fatta eccezione per le aree cimiteriali, per le attività, gli insediamenti e i manufatti di cui al comma 1 RR 15/R/2006 esistenti alla data di presentazione della proposta di definizione delle aree di salvaguardia sono adottate, ove possibile, le misure per il loro allontanamento; in caso contrario deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Per le aree cimiteriali esistenti è consentito procedere a nuove sepolture solo fuori terra e non sono comunque consentiti ulteriori ampliamenti nella zona di rispetto ristretta.

Per tutte le zone resta comunque fermo il divieto di intervenire con mezzi di tipo chimico per scopi non agricoli finalizzati al contenimento della vegetazione e l'intervento con mezzi chimici nelle aree assimilati a bosco dall'articolo 2 comma 3 lett. c del decreto legislativo 18 maggio 2001 numero 227 "Orientamento e modernizzazione del sistema forestale a norma dell'articolo 7 della legge 5 Marzo 2001 numero 57".

#### 7. Edifici rurali in zone di rispetto.

Gli edifici rurali, anche se comprendenti parti residenziali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti, sono autorizzati, nel rispetto delle prescrizioni di zona, ad aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche. Detto incremento non è ammesso qualora l'edificio si trovi all'interno della fascia di rispetto cimiteriale e di quelle relative alle opere di presa degli acquedotti, alle sorgenti ed ai corsi d'acqua.

Gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o pista da salvaguardare.

#### 8. Impianti e infrastrutture in zone di rispetto.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Per gli elettrodotti eventualmente esistenti o in progetto valgono le disposizioni previste dal D.P.C.M. 23/04/92. Resta inteso che nel rispetto ambientale delle aree attraversate sono da privilegiare i collegamenti realizzati con cavi interrati.

#### 9. Zone di tutela paesistico-ambientale. Le aree del territorio comunale individuate in base ai seguenti provvedimenti:

- D. Lgs 22.01.2004 n° 42;
- D.M. 10/03/1969 ai sensi della L. 29/06/1939, n° 1497;

- D.M. 1/08/95 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio della Val Argentera ricadente nel Comune di Sauze di Cesana, sono sottoposte alle norme di cui al D,lgs 42/2004, ~~alla L. 8/8/85 n° 431 e alla L.R. 3/04/1989, n° 20~~ e Dpr 31/2017 e s.m.i.
- Aree SIC IT 1110026 e 1110053

***In allegato si inserisce la tav. 7.12 con gli schemi di recinzione***

**Art. 5.9 - Zone sottoposte a vincolo idrogeologico**

1. Gran parte del territorio comunale è sottoposto al vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. n° 3267/1923, come risulta - in via solo esemplificativa - dalla Tavola AT2.3 del presente Piano. Sono in ogni caso prevalenti, per la definizione di tale vincolo, le cartografie ufficiali, a suo tempo redatte su basi catastali.
2. Nelle zone di cui al presente articolo trovano applicazione le vigenti normative statali e regionali; il presente P.R.G. non fa ricorso alla procedura di cui all'art. 30 della LR n° 56/1977 s.m.i., non proponendone la modificazione.
4. All'interno di tali aree si applicano le disposizioni di cui agli artt. 30 e 31 della L.R. 56/77, nonché quelle introdotte dalla L.R. 45 del 9/08/1989.

**Art. 5.10 - ANAGRAFE DEI SITI INQUINATI**

1. L'inserimento di un sito inquinato nell'Anagrafe Regionale di cui al D. Lgs. 152/2006 s.m.i. e nelle schede dell'elaborato AT 3.9 del PRGC deve essere riportato nel certificato di destinazione urbanistica, esplicitando altresì che la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale costituiscono onere reale di tale sito, ai sensi dell'art. 253 del D. Lgs. 152/2006 s.m.i.
2. L'elaborato (allegato tecnico) AT 3.9 è composto da singole schede relative a ciascuno dei siti inquinati o per i quali si sia già provveduto alla bonifica. Ogni scheda contiene indicazioni circa la numerazione del sito all'Anagrafe Regionale, le caratteristiche ambientali, il tipo di inquinamento, i soggetti preposti alla bonifica ed il riferimento alla tavola cartografica di PRGC sul quale tale sito è individuabile. A completamento di ciascuna scheda è allegata una planimetria catastale dei terreni coinvolti dall'inquinamento.

## 6. NORME RELATIVE ALLE ZONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE E TURISTICO-RICETTIVA

---

### **Art. 6.1 - (ACRT) Ambiti di conservazione e recupero dell'edilizia tradizionale**

1. Gli ambiti di cui al presente articolo corrispondono al tessuto edificato di epoca tradizionale, oppure - per Sauze - a quanto ne resta dopo l'incendio del 14 luglio 1962.

Essi comprendono la totalità degli edifici leggibili nella "Carta in Misura" (1780 circa) e nel "Catasto Rabbini" (1865 circa), compresi i nuclei frazionali minori e gli edifici isolati.

1.1 Per la frazione Serre come individuata nell'elaborato P2.7 l'attuazione degli interventi dovrà avvenire attraverso appositi piani di recupero estesi a singoli o più edifici o attraverso singoli Permessi di Costruire convenzionati che dovranno regolamentare la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il soddisfacimento degli standard urbanistici.

2. In tali ambiti sono effettuabili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 13 della LR 56/1977 s.m.i. così come specificati all'art. 2.5 delle presenti Norme.

Saranno quindi permesse destinazioni d'uso compatibili con gli ambiti di edilizia tradizionale, cioè a destinazione residenziale, e con questa compatibile con ricettiva, commerciale, anche secondo le indicazioni del DPR n° 114, art.4 e le precisazioni degli art.5, art. 19 della Deliberazione CR 29/10/99 n° 563-13414; nei limiti di quanto consentito dal comma 7 dell'art.17 della L.R 56/77.

In caso di proposta di cambio di destinazione da turistico ricettivo a residenziale/commerciale è consentito in presenza di un atto convenzionato, approvato dalla Amministrazione comunale, tra il Comune e la proprietà ove si valuta nello specifico la sussistenza dell'interesse pubblico.

Nel caso inverso ovvero il cambio d'uso da residenziale/commerciale a turistico ricettivo, l'intervento è sempre ammesso con P.d.C. non convenzionato.

3. Per tutti i tipi di intervento effettuabili è obbligatorio il puntuale rispetto delle prescrizioni di cui al Capo 7° delle presenti Norme; detti interventi sono attuabili, quando necessario ai sensi di legge, tramite P.d.C. diretto.

4. Ai fini di consentire il miglioramento degli impianti igienico-sanitari e/o il miglioramento funzionale delle abitazioni, sono consentiti modesti ampliamenti delle stesse, con destinazione residenziale e non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq sono consentiti comunque.

E' ammessa la ricostruzione, anche con cambio di destinazione d'uso (purchè compatibile con la precedente struttura edilizia), mediante intervento di nuova costruzione con permesso di costruire

di tutti gli edifici di epoca tradizionale, ancorché già demoliti o parzialmente demoliti all'atto della definizione del presente Piano (31/12/1989) o dei quali si sia resa necessaria successivamente la demolizione per motivi statici a condizione che:

- il progetto di ricostruzione rispetti l'originaria sagoma dell'edificio sul terreno e, ove ancora noti, ne riproponga i principali parametri dimensionali; le prescrizioni del Capo 7 delle presenti NTA prevalgono in assenza di informazioni note sull'edificio demolito o parzialmente demolito.
- avvenga nel rispetto delle prescrizioni di cui al Capo 7 delle presenti NTA.

5. Il precedente 4° comma non è applicabile agli edifici posti all'interno della "Zona di tutela naturale ed ambientale di Valle Argentera" (art. 5.5 delle NTA).
6. Gli interventi di ricostruzione dei ruderi di carattere incrementativo ammessi al precedente 4° comma sono subordinati alla redazione di P.d.R. esteso all'intero corpo di fabbrica, corredato di studio di valutazione tipologico-ambientale.

**Art. 6.1 bis - (AC) Ambiti consolidati di edificazione recente**

1. Il PRGC delimita con apposita simbologia le aree oggetto di intervento edilizio e di sistemazione superficiale (relativi all'aggregato "A" della convenzione) a seguito della parziale attuazione delle previsioni contenute nel Piano di Lottizzazione "Plan delle Grange" ora decaduto.  
All'interno di questo perimetro è stata individuata la parte di territorio residenziale di recente formazione che vengono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono immobili con tipologia pluripiano, ove risultano riscontrabili attività commerciali al minuto, uffici ed attività di artigianato di servizio.
2. Per ragioni di saturazione della densità abitativa, delle poco favorevoli condizioni idrogeologiche (cfr. AT. 3.9) oltreché dei valori immobiliari consolidati, il P.R.G. impone mantenimento dell'esistente.
3. Ai fini volumetrici tali aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione della rielaborazione del progetto preliminare, la quale non può essere aumentata. Ai fini urbanistici esse conservano la capacità insediativa dello stato di fatto. Non sono altresì ammessi interventi volti alla realizzazione di autorimesse private.
4. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi che non comportino aumento di volume o aumento della capacità insediativa esistente alla data di adozione della rielaborazione del progetto preliminare.

Sono quindi ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumento di volumetria o di superfici utili.

5. Il PRGC ammette destinazioni d'uso compatibili con la tipologia edilizia esistente, ovvero: residenza, residence ed attività alberghiera, attività commerciali al minuto, uffici ed attività di artigianato di servizio.

E' sempre ammesso il cambio di destinazione in favore di residence o di attività alberghiere, mentre non è ammesso trasformare in residenza i volumi già destinate ad altre attività alla data di definizione del presente Piano (31/12/1989).

I cambi di destinazione verso il commercio e le attività di artigianato di servizio sono ammesse solo ai livelli con diretto accesso da spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, sempre che ciò non contrasti con le convenzioni regolarmente stipulate o con i regolamenti vigenti.

#### **Art. 6.2 - (AR/R-S) Ambiti di costruzione e ricostruzione guidata**

1. Gli ambiti di cui al presente articolo corrispondono a lotti non appartenenti al tessuto edilizio di epoca tradizionale, ma ad essi strettamente correlati.
2. Gli ambiti sono cartograficamente individuati e numerati nelle Tavole ~~P2.4~~P2.4 Var e P2.5, in scala 1:1000.
3. Per ognuno di tali ambiti è consentita la realizzazione dell'edificio, o degli edifici, secondo i criteri d'intervento ed i parametri di cui alle schede che sono parte integrante del presente articolo.
4. Per gli interventi edilizi relativi a tali ambiti trovano integrale applicazione le prescrizioni tipologiche ed architettoniche di cui al Capo 7° delle presenti Norme.
5. Negli ambiti di cui al presente articolo gli interventi si attuano mediante permesso di costruire diretta, eventualmente integrata dalla convenzione o dall'atto di impegno unilaterale, di cui al 5° comma dell'art. 49 della LR 56/1977 s.m.i.
6. Gli ambiti di cui al presente articolo costituiscono unità minime di intervento e non sono ulteriormente frazionabili; in caso di difficoltà nell'accorpamento fondiario, è comunque permesso l'intervento interessante almeno l'80% del carico urbanistico presunto, purché non venga compromessa la funzionalità dell'intervento stesso.

7. Con riferimento agli Allegati n° 1 e n° 2 al presente articolo, laddove si parla di distanza dai confini ci si riferisce esclusivamente ai perimetri esterni dei singoli ambiti, e non a loro eventuali articolazioni progettuali interne.

In merito all'allegato n°2 lett. B relativo agli indici urbanistici ed edilizi, sempre per l'ambito S5 si modifica la distanza dai confini e dai fabbricati secondo ~~le osservazioni di seguito esposte quanto contenuto nel punto seguente dalla lettera A alla lettera M : ( Per Ambito S5 si vuole intendere la realizzazione di uno o più edifici, con fronti paralleli alla strada comunale ed aventi distanza dalla strada anche con misure diverse con riferimento a quanto riferito nell'elenco dalla lettera A alla lettera M) e pertanto le distanze di riferimento sono quelle indicate dalle lettere A -M del successivo punto ) che a titolo esemplificativo, la lettera A, ovvero distanze dai confini diventa di: 1.5 mt, ... e così di seguito~~

La distanza minima di dieci metri tra edifici ex art. 9 d.m.2 aprile 1968 si applica alla realizzazione di nuovi edifici anche in zona omogenea "A" e può essere derogata soltanto nelle operazioni di risanamento conservativo e nelle ristrutturazioni.

Tali deroghe devono comunque rispettare delle distanze minime che possono essere così riassunte:

- A) *Distanza minima da confine (ovvero lotto/superficie territoriale) = 1.5 mt*
- B) *Distanza tra edifici non aventi pareti antistanti (es. angoli) = 3 mt*
- C) *Distanza tra fabbricati con affaccio = 10 mt*
- D) *Distanza tra edifici non aventi pareti antistanti (es. angoli) senza affaccio = 3 mt*
- E) *Fascia di rispetto, ovvero distanza tra edifici = 3 mt o in aderenza*
- F) *Fascia di rispetto, ovvero distanza tra edifici con presenza di finestre = 3 mt*
- G) *Distanza edifici – edifici esistenti, con modifiche del sedime in arretramento senza variazione peggiorativa del fronteggio = Distanza esistente o maggiore*
- H) *Distanza edifici – edifici esistenti, con variazione della sagoma planivolumetrica e del sedime = Distanza finestrata esistente o maggiore, mentre per la sagoma nuova e/o in aumento la distanza tra i fabbricati almeno 10 mt*
- I) *Distanza edifici di nuova costruzione edifici con pareti finestrate, e non, antistanti = Distanza tra pareti cieche = 6 mt e dal confine = 3 mt*
- J) *Distanze minime tra i fronti antistanti di vari corpi di uno stesso edificio*
- K) *Distanza del fabbricato dalla strada fuori dalla fascia di rispetto stradale = Maggiore o uguale a quella esistente. Con modifica del sedime per le sagome in aumento secondo la norma di zona ma non peggiorativa*

*L) Distanza del fabbricato dalla strada nella fascia di rispetto stradale = Maggiore o uguale a quella esistente. Con modifica del sedime per le sagome in aumento secondo la norma di fascia di rispetto stradale.*

*M) Nel caso di pareti antistanti non finestrate deve essere rispettata soltanto la distanza minima assoluta dal confine (e non può essere derogabile da accordi sottoscritti tra i privati confinanti).*

Tali considerazioni soprattutto per quanto attiene alle indicazioni di cui all'ex art. 9 del DM 2 aprile 1968, sono estese anche agli ambiti S2, S3, S7, oltre che all'area S5

8. La misurazione delle distanze è da eseguirsi secondo l'art. 2.3 punto 1 lett. "C".
9. Per i fabbricati ricadenti in R6, S4, S6, S8 è fatto obbligo di riprendere la disposizione planimetrica del fabbricato o del rudere preesistente.

## **Allegato n° 1 all'art. 6.2**

### **Schede relative agli ambiti di costruzione e ricostruzione guidata di ROLLIERES**

---

#### A) CRITERI D'INTERVENTO

---

##### - Ambiti R1-R2-R3-R4

In ogni ambito è concessa la realizzazione di un edificio, con facciata principale esposta a sud; negli ambiti R1 e R2 la forma dell'edificio potrà tenere conto delle caratteristiche geometriche del lotto.

##### - Ambito R6

E' ammessa la riedificazione dell'edificio originario, ma mantenendo un arretramento di 1,5m dalle strade pubbliche; l'edificio deve presentare l'esposizione principale a sud.

##### - Ambito R8

L'edificio dovrà svilupparsi parallelamente ai retrostanti immobili n° 15, 16 e 17; l'altezza e la forma dell'edificio dovranno garantire la libera visuale per i citati immobili retrostanti.

---

Nota: l'intervento R6, comportando la ricostruzione di edificio già esistente, è effettuabile ad avvenuta adozione del preliminare di PRG, ai sensi dell'art.58, LR 56/1977 s.m.i.

segue allegato n° 1 all'art. 6.2

B) INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

	R1	R2	R3	R4	R6	R8	Totale R1-R8
Modalità d'intervento	CS	CS	CS	CS	CS	CS	/
carico urbanistico (n. vani)	22	15	15	15	12	12	91
1 vano =1 abit. teorico	100	100	100	100	100	100	/
= (mc)							
Volume massimo (V) (mc)	2200	1500	1500	1500	1200	1200	9100
Superficie fondiaria (Sf) (*) (mq)	1500	1050	870	930	600	1330	6280
Altezza massima (H max) (m)	16	14	14	14	14	12	/
Distanza dalle strade pubbliche (m)	10	5	5	5	<del>4.5</del> esist	/	/
Distanza dai confini e fabbricati (m)	Art. 2.3	Art. 2.3	Art. 2.3	5	<del>5</del> esist	5	/

(\*) Valore letto graficamente: in caso di discrepanza, prevalgono i valori misurati in loco.

## **Allegato n° 2 all'art. 6.2**

### **Schede relative agli ambiti di costruzione e ricostruzione guidata di SAUZE**

---

#### **A) CRITERI D'INTERVENTO**

---

##### **- Ambito S1a**

E' prevista la ricostruzione di un edificio secondo la pianta originaria (riportata in cartografia).

##### **- Ambito S1b**

E' prevista la ricostruzione di un edificio secondo la pianta originaria (riportata in cartografia).

##### **- Ambito S1c**

E' prevista la ricostruzione di uno/due edifici, secondo la pianta originaria (riportata in cartografia).

(N.B. All'interno degli ambiti S1a, S1b ed S1c è ammessa una maggiore distanza reciproca dei fabbricati, rispetto a quella originale riportata in cartografia.)

##### **- Ambito S2**

Edificazione di un edificio, con facciata orientata a sud.

##### **- Ambito S3**

Edificazione di un edificio, anche in due corpi affiancati, con facciata orientata a sud.

##### **- Ambito S4**

Edificazione di un edificio, con fronte principale rivolta verso la strada provinciale.

##### **- Ambito S5**

Realizzazione di un edificio con facciata principale parallela alla strada comunale.

##### **- Ambito S6**

E' concessa l'edificazione di due edifici.

##### **- Ambito S7**

E' concessa l'edificazione di uno/due edifici.

##### **- Ambito S8**

E' concessa la ricostruzione dell'edificio preesistente secondo le quantità volumetriche preesistenti e documentabili. L'intervento si attua mediante **P.d.C.** convenzionato che preveda: la cessione gratuita del sedime stradale interno alla proprietà e la sua sistemazione. A garanzia della proprietà limitrofa, la costruzione a confine è ammessa verificati i diritti di terzi.

---

Nota. gli interventi S1a, S1b, S1c, ed S6, comportano la ricostruzione di edifici già esistenti, sono effettuabili ad avvenuta adozione del preliminare di PRGC, ai sensi dell'art. 58 LR 56/1977 s.m.i., non risultando contrasto con quanto previsto dall'art. 79 del vigente RE +PDF

segue allegato n° 2 all'art. 6.2

B) INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

	S1a	S1b	S1c	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	Totale S1-S8
Modalità di intervento	CS	CS	CS	CS	CS	CS	CS	CS	CS	CS	-
Carico urbanistico (n° vani)	9	5	11	15	15	8	15	24	18	18	138
1 vano =1abit. teorico = (mc) 100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	-
Volume massimo (V) (mc)	868	540	1092	1500	1800	800	1500	2400	1800	1825	14125
Superficie fondiaria (Sf) (*) (mq)	660	690	400	850	870	450	580	1660	1204	260	7624
Altezza massima (H max) (m)	16	16	16	14	14	9	14	14	14	Da dimostrare	-
Distanza dalle strade pubbliche	da catasto	da catasto	da catasto	5	5	5 0 (***)	5	5 0 (***)	5	(***)	-
Distanza dai confini e (m) (**)	da catasto	da catasto	da catasto	5 1,5	5 1,5	5 (***)	5 1,5	5 (***)	5 1,5	(***)	-
Distanza da edifici fronteggianti (m) (****)	da catasto	da catasto	da catasto	5 10	5 10	5 (***)	5 10	5 (***)	5 10	(***)	-

(\*) Valore letto graficamente, in caso di discrepanza prevalgono i valori misurati in loco

(\*\*) Distanza minima 7,50 mt. dall'argine del Rivo Merdarel

(\*\*\*) Esistente

(\*\*\*\*) Vedasi def. Art. 2.3 punto 1 lettera "C"

### **Art. 6.3 - (PPR) Zone Interessate da Piani Particolareggiati di ricostruzione**

1. Le aree comprese nella presente zona urbanistica riguardano parti del territorio abitato gravemente degradato o totalmente distrutto, dove il PRGC prevede interventi di ricostruzione e recupero edilizio.
  
2. Per l'area 029/SUE, così come perimetrata nella cartografia del P.R.G., dovrà essere redatto ai sensi degli artt. 38, 39, e 40 della L.R. 56/77 un PPE di iniziativa pubblica, esteso all'intero ambito, finalizzato alla progettazione della ricostruzione; tale strumento dovrà dunque definire i principali parametri urbanistico-edilizi (viabilità interna, altezze, standard urbanistici, tipologie forme costruttive in coerenza con il cap. 7 del presente testo, schemi aggregativi) in modo da prefigurare un progetto di ricostruzione coerente con le caratteristiche dei tessuti storici consolidati. Successivamente i singoli interventi potranno essere attivati con **permesso di costruire**, eventualmente convenzionata, affidando ai P.d.R. di iniziativa privata, ex art. 41 L.U.R., i casi di maggiore complessità organizzativa e di più rilevanti dimensioni.  
Per l'area 042/SUE, così come perimetrata nelle cartografie di P.R.G., dovrà essere redatto un P.d.R. unitario ex art. 41 della L.U.R., di iniziativa pubblica o privata, che definisca, secondo le indicazioni del precedente comma, i principali parametri urbanistico-edilizi di intervento.

- 2bis Per le aree 112/SUE e 114/SUE, così come individuate dal PRGC nella cartografia di progetto, dovrà essere redatto un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 di iniziativa privata o pubblica, ai quali è demandato il raggiungimento degli obiettivi di cui ai successivi commi. L'attuazione potrà avvenire anche mediante più P.d.R. purchè ogni singolo P.d.R. risulti esteso ad un ambito significativo tale da comprendere edifici principali, accessori ed aree di pertinenza tra loro funzionalmente coerenti; in tal caso il coordinamento tra i vari SUE deve avvenire a seguito della redazione di un "progetto guida" esteso all'intera area urbanistica.
- La redazione del "progetto guida" potrà essere effettuata dal Comune o proposto da privati, singoli o associati, proprietari di immobili o aree incluse nell'area stessa per almeno i 3/5 della capacità edificatoria totale dell'area e successivamente assunto dalla Amministrazione Comunale con deliberazione consigliere.
- Ogni intervento edilizio nelle aree normative 112/SUE e 114/SUE è subordinato, indipendentemente dalle modalità attuative prescritte, al rigoroso rispetto delle disposizioni generali dell'allegato geologico A.T.3.1 e delle prescrizioni specifiche della scheda 13 del cap. 8.2 delle presenti norme.

3. Ad ognuna delle quattro aree indicate compete la capacità edificatoria definita nel successivo Allegato 1.

In esso sono contenuti i principali parametri urbanistici che devono necessariamente essere rispettati quali: il volume massimo, le altezze massime dei fabbricati, le aree a standard da reperire all'interno del SUE.

Le aree a standard possono essere reperite anche all'esterno del SUE, purchè nel raggio di influenza del nucleo da recuperare.

Fatta eccezione per l'area 042/SUE sono ammesse, oltre alla residenza altre destinazioni purchè compatibili con la tipologia dei manufatti, come piccole attività commerciali e/o terziarie (uffici), piccolo artigianato al servizio della residenza e turistico-ricettive. La loro quota non deve eccedere il 20% della cubatura complessiva.

4. Le indicazioni planimetriche di distribuzione interna delle aree sono invece demandate allo SUE, recepite le indicazioni di indirizzo dettate dal PRGC.

5. Al fine del computo degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 (da applicarsi nella misura prevista per i comuni turistici, tenuto conto della localizzazione delle aree oggetto di intervento, ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico.

E' data inoltre facoltà all'Amministrazione pubblica se consentire la monetizzazione delle aree a servizi precisandone la quota monetizzabile.

6. In attesa della redazione del SUE, fatte salve le disposizioni dell'ultimo capoverso del precedente comma 2bis sugli immobili esistenti ancorchè degradati, ovvero su quelli considerati tali nelle tavole di indagine AT1.1-4, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia mediante **permesso di costruire** convenzionata; la ricostruzione degli edifici completamente demoliti è demandata esclusivamente all'approvazione del SUE. Per le aree 112/SUE e 114/SUE la ristrutturazione edilizia degli edifici parzialmente esistenti e la ricostruzione di quelli diruti è ammessa nel limite di volumetria previsto dai successivi allegati 2 e 3 del presente articolo 6.3.

7. Qualsiasi opera di costruzione, ricostruzione, e di ristrutturazione edilizia deve garantire il rispetto delle successive norme del Capo 7.

8. L'attuazione dei SUE deve in genere garantire la riproposizione del tessuto edilizio di epoca tradizionale ed in particolare:

029/SUE:

Creazione di una "centralità urbana", tenuto conto della presenza del Municipio;

042/SUE:

Ricostruzione dell'edificio in prossimità della chiesa nel rispetto rigoroso della sua originaria impronta;

Area Bessè Haut (112/SUE) e Bessè Bas (114/SUE):

Potenziamento e razionalizzazione della viabilità indicata in cartografia;  
realizzazione di un parcheggio esterno all'area edificata; per l'area indicata a parcheggio sulla cartografia è ammessa una destinazione "mista" parcheggio Pubblico/Privato  
pianificazione dell'area indicata in cartografia come VP, al fine di garantire un migliore inserimento ambientale della ricostruzione;  
dotare la frazione di un adeguato sistema di smaltimento dei rifiuti liquidi.

**allegato n° 1 all'art. 6.3**

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

AREA	029/SUE	042/SUE	112/SUE	114/SUE	TOTALE
Modalità d'intervento	SUE	SUE	SUE	SUE	/
carico urbanistico (n. vani)	350	60	270	160	840
1 vano = 1 abit. teorico = (mc) 100	100	100	100	100	/
Volume massimo (V) (mc)	35000	5170	<b>26700</b>	<b>16060</b>	/
Superficie territoriale (St) (*) (mq)	12002	1753	21.073	15.730	50.558
Altezza massima (H max) (m)	16	14	14	9	/
Standard (**) (mq)	617	/	8.775	5.200	14.592
Distanza dai confini e fabbricati (***) (m)	5	(****)	5	5	/

(\*) Valore letto graficamente: in caso di discrepanza, prevalgono i valori misurati in loco.

(\*\*) Superficie a servizi (art.21, LR 56/77) individuata graficamente all'interno del SUE.

(\*\*\*) Distanza minima: 15 m dall'argine dei corsi d'acqua.

(\*\*\*\*) m 5 o a confine

**allegato n° 2 all'art. 6.3**

<b>Capacità edificatoria massima attribuita a Bessé Haut con indicazione della cubatura di ogni edificio</b>			
n.° edificio	Mappale		Volume attribuito mc
	foglio	n.°	
1	XX	284-285	720
4A-4B	XX	276-277	2260
5	XX	267-268-269	650
6	XX	291	540
7	XX	257-258	1190
8	XX	255	630
9	XX	294A	60
10-11	XX	318A-318B	1040
12	XX	304-305-307	2130
13A-13B	XX	309-312	390
14	XX	279-280-281	3240
15	XX	275	1560
16	XX	282-283	2010
17	XX	287-289	1860
18-19	XX	250-251-254	710
20	XX	290	530
21-22	XX	260A-260B	490
23	XX	294A	1140
24	XX	292-293	900
25	XX	297-298	210
26-27	XX	266A-266B	930
28	XX	263-264	480
29	XX	301	730
30-31	XX	302-303	1930
32	XX	313	370
33	CHIESETTA		
TOTALE DELLE VOLUMETRIE DI PROGETTO.....			26.700 m3

**Allegato n° 3 all'art. 6.3**

<b>Capacità edificatoria massima attribuita a Bessé Bas con indicazione della cubatura di ogni edificio</b>			
n.° edificio	Mappale		Volume attribuito mc
	foglio	n.°	
1	XVII	39	1390
2	XVII	40-41	1180
3	XVII	42	500
4	XVII	43	670
5	XVII	30	1630
6	XVII	27-28	1970
7	XVII	25	1840
8-9	XVII	1-2-3	1030
10	XVII	4	640
11	XVII	5	210
12	XVII	6	430
13	XVII	9	340
14	XVII	9p.-13-14	670
15	XVII	18	820
16	XVII	19	940
17	XVII	20-21	1260
18			
19	XX	549A-549B-550	540
<b>TOTALE DELLE VOLUMETRIE DI PROGETTO.....</b>			<b>16.060 m3</b>

#### **Art. 6.4 - (AER) Ambiti di edificazione recente**

1. Gli ambiti di cui al presente articolo fanno riferimento ad interventi edilizi datati a partire dagli anni '60, privi di caratteri di congruità con l'edilizia tradizionale.
  
2. Per gli edifici ricompresi negli ambiti di cui al presente articolo è concesso "una tantum" - con la procedura del [permesso di costruire](#) diretta - un incremento a destinazione residenziale pari al 20% delle volumetrie esistenti al 31.12.1989 e comunque non superiore a 200 mc finalizzate al miglioramento delle condizioni igienico funzionali dei fabbricati esistenti, con esclusione di nuove unità abitative; 25 mq sono comunque concessi.  
Per l'edificio posto all'interno dell'area urbanistica n° 67 e destinato a bar-ristorante (La Brua) sono ammessi incrementi di superficie utile fino al raggiungimento, compreso l'esistente, di 100 mq. L'intervento è ammissibile con [permesso di costruire](#), nel rispetto delle prescrizioni geologiche.
  
3. Nel caso di demolizione con successiva ricostruzione o di totale ricostruzione non potranno essere superate le volumetrie in essere al 31.12.1989, eventualmente maggiorate come al comma precedente"; inoltre si dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:
  - distanza dal confine: 5 m.;
  - distanza tra pareti finestrate: 10 m;
  - altezza massima: quella prevista al successivo Capo 7.In caso di ricostruzione o totale ristrutturazione trovano integrale applicazione le norme di cui al Capo 7° delle presenti Norme.

**Art. 6.4 bis - (AERR) Ambiti di edificazione recente da riqualificare**

1. Le aree di cui al presente articolo comprendono gli interventi edilizi di residenza pubblica attuati a seguito dell'incendio del 1962, caratterizzati da totale incongruità con l'edilizia tradizionale. Per tali ambiti il PRGC intende promuovere interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia volti alla riqualificazione degli immobili esistenti.
  
2. Gli interventi sui fabbricati esistenti consentono un incremento della cubatura esistente pari al 30%.  
Anche nel caso di demolizione con successiva ricostruzione sarà concesso l'incremento "una Tantum" del 30% sulla volumetria esistente.  
In ogni caso, qualunque opera edilizia deve rispettare le indicazioni di cui al Capo 7 delle NTA.
  
3. Nel caso di demolizione con successiva ricostruzione dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:
  - distanza dai confini: 5 m. E' comunque consentita la costruzione a confine previo assenso scritto del vicino registrato e trascritto;
  - distanza tra pareti finestrate: 10 m;
  - altezza massima: quella prevista al successivo Capo 7.

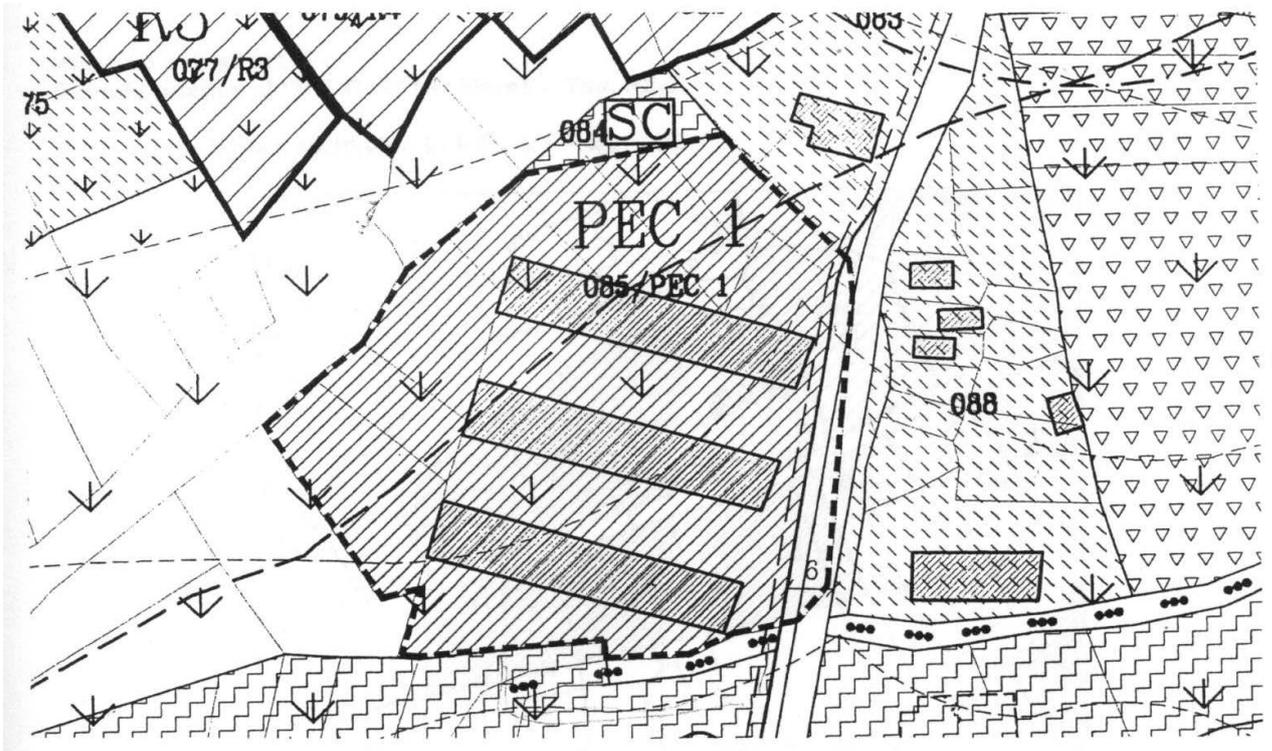
**Art. 6.5 - (NC) Zone interessate da piani esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, per la nuova costruzione**

1. Le zone di cui al presente articolo (individuate con le singole "PEC 1" "PEC 4" "PEC 5" "PEC 6" nella Tavola P2.5, "PEC 2" e "PEC 3" nella Tavola ~~P2.4~~ P2.4 Var corrispondono ad esigenze di completamento e sostituzione edilizie. In esse l'intervento edilizio è subordinato alla redazione di "Piani Esecutivi Convenzionati di Libera Iniziativa".
2. Per ognuno dei sei P.E.C. è consentita la realizzazione degli edifici descritti e delineati nelle schede che sono parte integrante del presente articolo. Per gli interventi di nuova costruzione è obbligatorio il puntuale rispetto delle prescrizioni di cui al Capo 7 delle presenti Norme.
3. In sede di convenzionamento la dotazione di servizi dovrà essere calcolata sul valore più alto tra quello previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 ed il valore contenuto nell'allegato 7 all'art. 6.5.  
La quota di servizi effettivamente da dismettere è quella indicata dalle schede e/o dall'allegato n°7; la parte di aree a servizi da reperire ma non dismessa in loco, dovrà essere monetizzata e/o reperita (su scelta dell'A.C.) in altre zone destinate dal PRGC a servizi pubblici.
4. Le zone oggetto dei P.E.C. di cui al presente articolo costituiscono unità minime di intervento e non sono ulteriormente frazionabili; è tuttavia ammessa la presentazione della proposta di P.E.C. qualora essa sia sottoscritta dai proprietari corrispondenti almeno al 80% della superficie territoriale di ogni P.E.C.  
I lotti eventualmente stralciati e non inseriti nel PEC potranno essere oggetto di intervento successivo a completamento dell'area a PEC prevista, rispettando tutti i parametri imposti sull'area, dimostrando la congruenza della scelta progettuale proposta al progetto generale di PEC presentato, e sottoscrivendo gli obblighi convenzionali per quanto di competenza, ai sensi del paragrafo c) del comma 8 dell'Art. 17 della LUR 56/77.
5. Gli interventi previsti riguardano la realizzazione di edifici esclusivamente residenziali, ad eccezione del "PEC 3" nel quale è ammesso, in aggiunta alla residenza, l'insediamento di attività ricettive (albergo). Qualora l'intervento risulti volto anche parzialmente alla realizzazione di attività alberghiere è ammesso l'utilizzo di un indice territoriale di 1,5 mc/mq solo per la parte alberghiera (fermo restando l'indice 0.8 mc/mq da applicare per interventi residenziali).  
Per la parte alberghiera è ammessa un'altezza dei fabbricati fino a 14,5 m.  
Gli edifici residenziali non potranno superare l'altezza di 10,50 m.

In ogni caso dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici di legge commisurate alle specifiche destinazioni d'uso attivate (residenziali ovvero alberghiere).

**Allegato n. 1 all'art. 6.5**

Schede relative al "P.E.C. 1" (Rollieres - Tav. P2.5)



Superficie territoriale = .....4.096 mq  
Indice di edificabilità territoriale (dt) = .....0.8 mc/mq  
Nuovo carico urbanistico: .....33 vani  
Volume massimo (V) = .....3.277 mc  
Altezza massima (H max) = .....10.50 m

- L'attuazione del Piano Esecutivo contempla la totale demolizione dei ruderi dei baraccamenti militari
- Il progetto urbanistico esecutivo dovrà prevedere:
  - a) l'edificazione di 2/3 edifici,
  - b) la dismissione di una fascia per la rettificazione della pubblica via secondo le indicazioni cartografiche; la dismissione di aree per servizi secondo le quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 per i comuni turistici da individuarsi all'interno dell'area a servizi collocata a sud del PEC.

c) la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, compreso quanto da dismettere secondo la lettera precedente.

### Allegato n. 2 all'art. 6.5

PEC 4 di Rollières suddiviso in PEC 4/1 – 4/2 – 4/3

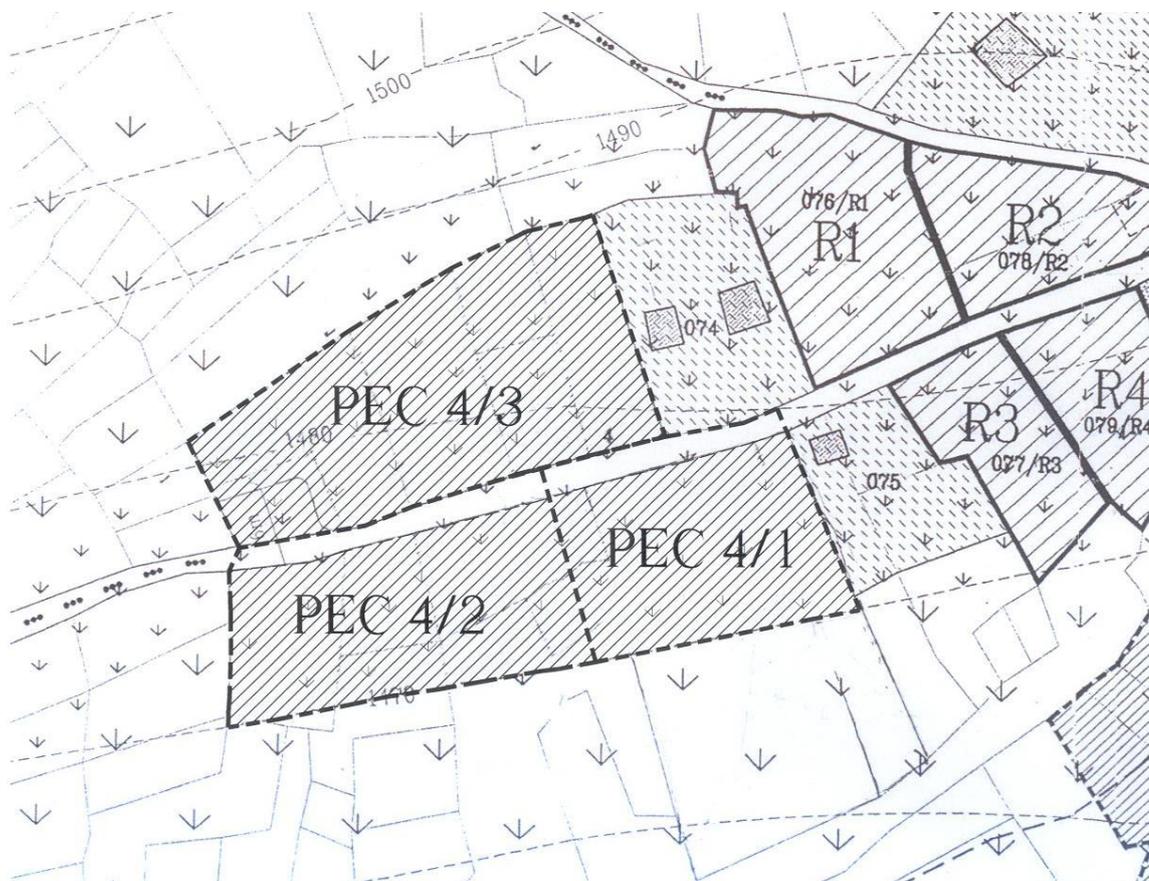
Si intende suddividere il PEC 4 di Rollières in 3 aree a PEC (PEC 1/2/3) per facilitarne la realizzazione, senza peraltro modificare la superficie territoriale totale, l'indice di edificabilità territoriale e il nuovo carico urbanistico.

Si riportano qui di seguito la situazione catastale, la precedente situazione di PRGC e la nuova situazione in variante con le relative tabelle.

Situazione catastale delle particelle interessate dai PEC 4/1 – 4/2 – 4/3



**PEC 4 di Rollières suddiviso in PEC 4/1 – 4/2 – 4/3**



	PEC 4/1	PEC 4/2	PEC 4/3	TOTALE
Superficie territoriale =	1572 m <sup>2</sup>	2280 m <sup>2</sup>	2956 m <sup>2</sup>	6808 m <sup>2</sup>
Indice di edificabilità territoriale =	0.8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>			
Nuovo carico urbanistico =	13 vani	18 vani	23 vani	54 vani
Volume massimo (V) =	1258 m <sup>3</sup>	1824 m <sup>3</sup>	2365 m <sup>3</sup>	5446 m <sup>3</sup>
Altezza massima (H max) =	10.50 m	10.50 m	10.50 m	

- Il progetto urbanistico esecutivo dovrà prevedere:
  - a) l'edificazione di 3/4 edifici,
  - b) la sistemazione della viabilità posta all'interno del PEC e la dismissione di una fascia a parcheggio della larghezza di 5 m,
  - c) la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, compreso quanto da dismettere secondo la lettera precedente garantendo il rispetto delle disposizioni di cui al 1° comma dell'art. 21 L.R. 56/77 per i P.R.G.C. dei comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla

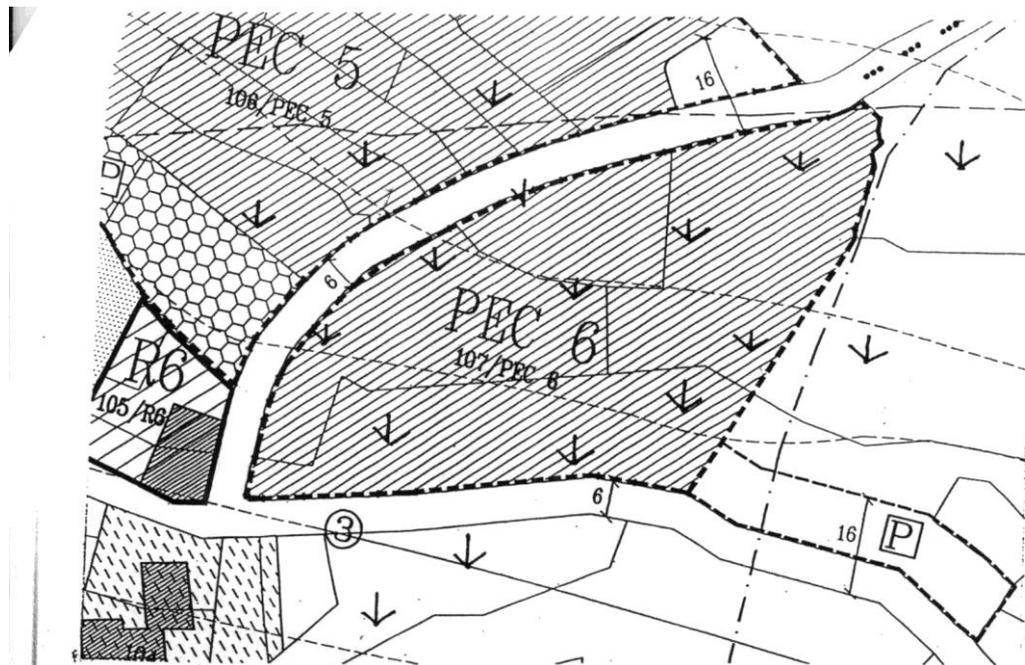


Il progetto esecutivo dovrà prevedere:

- a) l'edificazione di 4/5 edifici e il mantenimento di una fascia di VP secondo l'indicazione del PRG,
- b) il potenziamento della viabilità posta a sud,
- c) la dismissione di una fascia a parcheggio di almeno 5 m,
- d) la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, compreso quanto da dismettere secondo la lettera precedente garantendo il rispetto delle disposizioni di cui al 1° comma dell'art. 21 L.R. 56/77 per i P.R.G.C. dei comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente. Le quote di standard eventualmente mancanti rispetto alle superfici in dismissione indicate in cartografia e nelle prescrizioni precedenti potranno essere monetizzate e/o reperite in altre zone destinate a servizi pubblici dal P.R.G.C.

#### Allegato n. 4 all'art. 6.5

Schede relative al "P.E.C. 6" (Rollieres - Tav. P2.5)



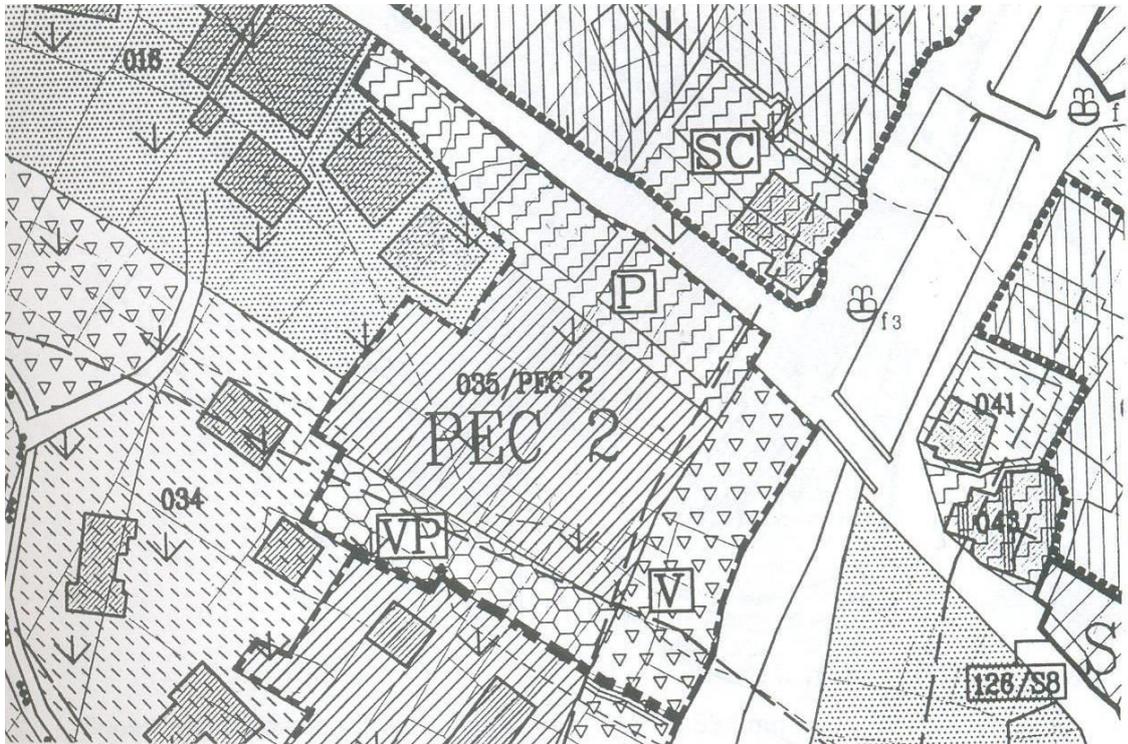
Superficie territoriale = .....	4.400 mq
Indice di edificabilità territoriale (dt) = .....	0,8 mc/mq
Nuovo carico urbanistico = .....	35 vani
Volume massimo (V) = .....	3.520 mc
Altezza massima (H max) = .....	8.50 m

Il progetto esecutivo dovrà prevedere:

- a) L'edificazione delle volumetrie ammesse mediante la costruzione di edifici (4/5) aventi le caratteristiche tipologiche, dimensionali ed aggregative proprie dei nuclei originari, collocati il più possibile in prossimità del nucleo abitato esistente; i lotti costituenti il settore orientale dell'area, situati a monte dell'area a parcheggio in progetto e caratterizzati da inadeguata morfologia, non potranno essere interessati da alcuno intervento di carattere edificatorio né infrastrutturale.
- b) il potenziamento della viabilità posta a sud,
- c) la realizzazione di un'area a parcheggio e manovra a Sud-est della superficie territoriale, prima del perimetro del PEC, interessando la superficie pianeggiante adiacente alla strada comunale (mappali nn.1213-906-907) larga 10 metri; tale area non aumenta la superficie territoriale e dunque la capacità edificatoria del PEC 6; il parcheggio dovrà essere realizzato fuori terra senza opere che determinino volumi edilizi;
- d) la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, compreso quanto da dismettere secondo la lettera precedente garantendo il rispetto delle disposizioni di cui al 1° comma dell'art. 21 L.R. 56/77 per i P.R.G.C. dei comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente. Le quote di standard eventualmente mancanti rispetto alle superfici in dismissione indicate in cartografia e nelle prescrizioni precedenti potranno essere monetizzate e/o reperite in altre zone destinate a servizi pubblici dal P.R.G.C.

**Allegato n. 5 all'art. 6.5**

Schede relative al "P.E.C. 2" (Sauze - Tav. P2.4)



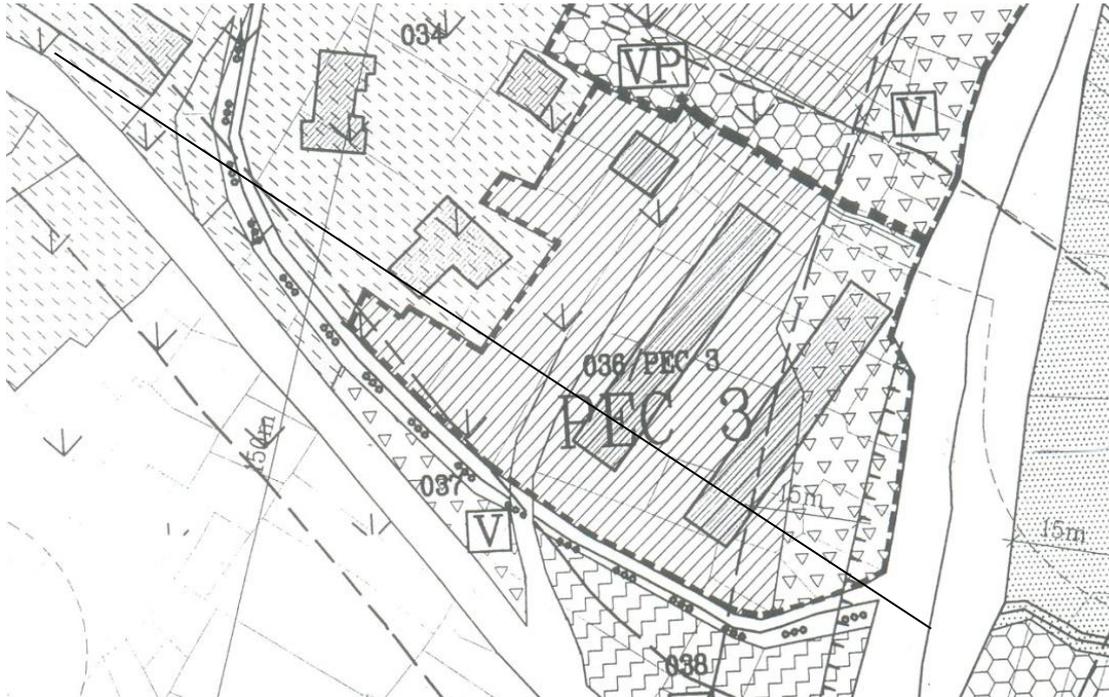
Superficie territoriale = .....3.351 mq  
Indice di edificabilità territoriale (dt) = .....0,8 mc/mq  
Nuovo carico urbanistico = .....27 vani  
Volume massimo (V) = .....2.680 mc  
Altezza massima (H max) = ..... 14 m

- L'attuazione del Piano Esecutivo comporta la dismissione della fascia a parcheggio sul lato nord e della fascia a verde lungo il Rivo Merdarello. L'area VP dovrà risultare sistemata a verde; sono comunque ammessi parcheggi in interrato anche in corrispondenza delle suddette aree.
- L'edificazione potrà avvenire a filo della fascia a parcheggio sul lato nord, o con limitato arretramento. Dovrà essere previsto un solo edificio, o due accorpati, con fronte principale sulla pubblica via.
- Dovranno essere realizzate tutte le opere di urbanizzazione, ivi compresa l'attrezzatura delle aree da dismettere garantendo il rispetto delle disposizioni di cui al 1° comma dell'art. 21 L.R. 56/77 per i P.R.G.C. dei comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente. Le

quote di standard eventualmente mancanti rispetto alle superfici in dismissione indicate in cartografia e nelle prescrizioni precedenti potranno essere monetizzate e/o reperite in altre zone destinate a servizi pubblici dal P.R.G.C.

### Allegato n. 6 all'art. 6.5

Schede relative al "P.E.C. 3" (Sauze di Cesana -Tav. P2.4)



Superficie territoriale = .....3.532 mq  
Indice di edificabilità territoriale (dt) = .....0.8 mc/mq  
Volume massimo (V) = .....2826 mc  
Nuovo carico urbanistico = ..... 29 vani  
Altezza massima (H max) =.....10.50 m

- L'attuazione del Piano Esecutivo contempla la totale demolizione dei ruderi dei baraccamenti militari.

- Il progetto urbanistico dovrà prevedere:

a) L'edificazione concentrata ed articolata in due/tre edifici, con fronte principale verso la strada provinciale, a partire dalla quale potrà essere localizzato l'accesso in posizione da definirsi;

- b) la dismissione della fascia a verde lungo il Rivo Merdarello;
- c) la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, compresa l'attrezzatura di quanto da dismettersi secondo la lettera b) garantendo il rispetto delle disposizioni di cui al 1° comma dell'art. 21 L.R. 56/77 per i P.R.G.C. dei comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente. Le quote di standard eventualmente mancanti rispetto alle superfici in dismissione indicate in cartografia e nelle prescrizioni precedenti potranno essere monetizzate e/o reperite in altre zone destinate a servizi pubblici dal P.R.G.C.;
- d) Destinazione d'uso ammesse: residenziale e/o turistico-ricettive;
- e) Nel caso di intervento parzialmente volto alla realizzazione di attività ricettive alberghiere, è ammesso, solo per la cubatura ricettiva, l'utilizzazione dei parametri urbanistici ed edilizi previsti al p.to 5 dell'art. 6.5 (1.5 mc/mq anziché 0,8 mc/mq), fermo restando l'adeguamento agli standard di legge.
- f) In presenza di interventi con quote di attività turistico-ricettive gli standard sono calcolati pari al 100% della superficie di calpestio; eventuali eccedenze rispetto alle superfici in dismissione indicate sulla Tav. ~~P2.4~~ [P2.4 Var](#) potranno essere monetizzate.

**Allegato n° 7 all'art. 6.5**

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

AREA	PEC 1	PEC 2	PEC 3 (****)		PEC 4/1	PEC 4/2	PEC 4/3	PEC 5	PEC 6	Totale (****)
<b>Modalità di intervento</b>	PEC	PEC	R	T	PEC	PEC	PEC	PEC	PEC	/
<b>Carico Urbanistico (n° vani)</b>	33	27	29	53	13	18	23	63	35	241
<b>1 vano = 1abit teorico = (mc)</b>	100	100	100		100	100	100	100	100	/
<b>Volume (V) massimo (mc)</b>	3276		2826	5298	1258	1824	2365	6292		24040
<b>Superficie territoriale (Sf) (*) (mq)</b>	4096	3350	3532		1572	2280	2956	7866	4400	30052
<b>Altezza massima (H max) (m)</b>	10.50	14	10.50		10.50	10.50	10.50	10.50	8.50	/
<b>Standard (**) (mq)</b>	/	1476	823		/	/	/	/	/	2299
<b>Distanza dai confini fabbricati (***) (m)</b>	5	5	5		5	5	5	5	5	/

(\*) Valore letto graficamente in caso di discrepanza, prevalgano i valori misurati in loco.

(\*\*) Superficie a servizi (art. 21 – L.R. 56/77) individuata graficamente all'interno del SUE

(\*\*\*) Distanza minima: 15 m dall'argine dei corsi d'acqua.

(\*\*\*\*) Il totale è calcolato sulla sommatoria della capacità edificatoria relativa al PEC 3, nel caso di destinazione prevalentemente residenziale ( $dt = 0.8 \text{ mc/mq}$ )

(\*\*\*\*\*) Nella colonna contraddistinta dalla lettera "R" sono riportati i valori relativi alla trasformazione residenziale, mentre in quella distinta dalla lettera "T" sono riportati quelli dovuti alla trasformazione ricettiva.

### **Art. 6.6 - (ZIST) Zona integrata di supporto al turismo**

1. La zona di cui al presente articolo è destinata ad ospitare impianti ed attrezzature per il turismo invernale (stazione di partenza dell'impianto di risalita Sauze-Grange Sises) e per il turismo estivo (tennis, bocciodromo, maneggio), opportunamente integrate da attività di ristoro e ricettive, nonché da una dotazione di parcheggi per vetture ed autobus funzione delle attività che verranno previste dal Piano Particolareggiato.
  
2. Nella zona in oggetto ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva redazione di un Piano Tecnico Esecutivo, cui è demandato il compito di realizzare le necessarie opere pubbliche per la messa in sicurezza del sito da eventi di natura geologica ed idraulica, così come indicato dalle prescrizioni geologico tecniche.  
La realizzazione degli immobili per le attività summenzionate è invece demandata alla redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, con il compito di precisare la distribuzione degli spazi costruiti e delle aree libere, nel rispetto dei parametri definiti dal PRGC.
  
3. Il PRGC individua all'interno dell'area ZIST la distribuzione delle principali funzioni, localizzando verso l'abitato di Sauze, l'insediamento delle attività svolte al coperto. In particolare l'eventuale insediamento ricettivo dovrà collocarsi sull'area a servizi in prossimità della club-house in via di realizzazione. La zona SPP individuata con il codice 056 è destinata alle strutture di pertinenza dell'impianto di risalita e alle relative pertinenze tecnologiche. La parte libera da edificazione è destinata a parcheggi pubblici fruibili durante tutto l'anno.
  
4. In ogni caso, il valore massimo di volumetria realizzabile per le destinazioni turistico alberghiere ed in genere terziarie (strutture ricettive, bar, ristoranti, ecc...) comprensive di quelle già esistenti (ad es. club-house di cui al precedente 3° comma), non potrà superare i 4.000 mc, a cui corrisponde un carico urbanistico di 50 vani/abitante (1 vano/ab. teorico = 80 mc).  
Alla definizione di tale carico urbanistico non concorrono le attrezzature sportive e tecniche, quali locali tecnici per l'impianto di risalita, stalle, bocciodromo, maneggio, ecc. Tali strutture non dovranno comunque superare complessivamente i 1.500 mq di superficie coperta.  
I manufatti dovranno avere caratteristiche tipologico-dimensionali compatibili con le valenze ambientali del sito, la definizione di detti parametri dovrà essere risolta in sede di strumento urbanistico esecutivo da sottoporre al parere autorizzativo, ove prescritto, ex lege 1497/39.
  
5. In assenza del Piano Particolareggiato sono consentiti tramite **P.d.C.** di interventi di modesta entità per impianti sportivi all'aperto e per la sistemazione del terreno.

7. Nell'ambito della predisposizione del P.T.E., di cui al precedente 2° comma, la progettazione delle opere pubbliche deve garantire un opportuno inserimento ambientale delle stesse, perseguendo obiettivi di tutela del contesto idromorfologico e vegetazionale salvaguardando il percorso naturale, la sinuosità e la divagazione ed evitando riduzioni in percorsi rigidi delle aree occupate dal corso d'acqua e delle relative espansioni. Il consolidamento delle sponde dovrà prevedere in mantenimento degli attuali profili di sponda e dovrà attuarsi ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica limitando l'uso di materiale lapideo (scogliere in massi di cava) e provvedendo all'uso esclusivo di materiale vegetale.

Nell'intera area i movimenti di terra saranno limitati e le localizzazioni dei parcheggi, di contenuta estensione, dovranno interessare esclusivamente l'area ricompresa tra l'attuale strada sterrata e la strada provinciale n.215, destinando la funzione senza prevedere la realizzazione di infrastrutture organizzate ma privilegiando la disposizione "casuale" e mascherando le visuali panoramiche attraverso la piantumazione di specie arboree locali.

Gli interventi di nuova edificazione precisati dal Piano Particolareggiato dovranno obbligatoriamente rispettare le prescrizioni tipologiche e materiche contenute nelle prescrizioni di cui al successivo Capo 7 delle NTA.

**Art. 6.8 - (AFP) Aree fondiarie private**

1. Le aree comprese nella presente classificazione riguarda parti del territorio che il PRGC destina ad attività private. Tra esse si individuano:
- VP: verde privato inedificabile;
  - P.PR: ambiti per parcheggi privati;
  - PS: spazi attrezzati per la pesca;
  - R: attrezzature per la ricettività.
2. Nelle aree di tipo VP è imposto il mantenimento della sistemazione a verde. E' ammesso, qualora non risulti in contrasto con le indicazioni geologico-tecniche e non contrasti con specifiche indicazioni contenute nelle schede allegate, la realizzazione di parcheggi interrati o parzialmente interrati che non occupino più del 50% della superficie Vp indicata in cartografia di PRGC;
3. Le aree P.PR sono quelle parti di territorio dove il PRGC prevede la realizzazione di parcheggi privati al servizio delle residenze esistenti. In queste aree i parcheggi possono essere realizzati in superficie o indifferentemente in interrato. Anche in questo caso l'utilizzazione del sottosuolo è vincolata dalle effettive condizioni di pericolosità idro-geologiche.

Nella progettazione di queste aree particolare cura deve essere rivolta all'accessibilità se attuata dalla S.P. 215, ed in ogni caso alla sistemazione del sito.

Qualora la realizzazione dei parcheggi privati sia prevista in superficie, gli interventi debbono rispettare le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura: 50%;
- altezza massima all'intradosso della copertura: 2,50 m;
- utilizzo di materiali tradizionali per pareti e coperture, con riferimento alle indicazioni del successivo Capo 7;

Sono altresì ammessi reinterri e riporti di terra comportanti la rimodellazione del terreno di campagna purchè volti ad un migliore inserimento ambientale dell'opera.

4. Con l'area PS si è individuata un'attrezzatura privata per la pesca sportiva (vivaio ittico). In tale area sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività indicata. La quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:

volume max pari all'esistente, incrementabile del 20%

altezza massima: esistente.

5. Le aree R individuano attrezzature ricettive collettive private (colonie estive). Anche in questo caso le attività ammesse riguardano tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività indicata.

La quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:

volume max pari all'esistente, incrementabile del 20%.

## 7. PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER IL RECUPERO, LA RICOSTRUZIONE E L'INTEGRAZIONE DELL'EDILIZIA TRADIZIONALE

---

### Art. 7.1 - Campo di applicazione

1. Le prescrizioni e gli indirizzi di cui agli articoli seguenti trovano applicazione nei casi di:
  - interventi relativi al patrimonio edilizio esistente di epoca tradizionale;
  - interventi di ricostruzione di edifici di epoca tradizionale, andati distrutti nell'incendio del 1962 o per altri eventi calamitosi;
  - interventi di nuova costruzione limitatamente agli espliciti richiami contenuti nelle presenti normative.
  - ~~Tali disposizioni potranno essere applicate su tutto il territorio comunale.~~
2. Le prescrizioni e gli indirizzi di cui agli articoli seguenti trovano altresì applicazione nell'esercizio della subdelega relativa alla gestione della ~~L.S. 431/1985, di cui alla L.R. n°20/1989.~~ Dlgs 42/2004 e Dpr 31/2017

### 7.2 - Cogenza

1. Il rispetto delle tipologie, delle dimensioni e dei rapporti dimensionali, di cui agli articoli da 7.3 a **7.12**, è cogente in tutti i casi di cui all'articolo precedente.
2. E' consentito tuttavia il ricorso a diversi parametri dimensionali o ad altri elementi tipologici qualora il proponente ne dimostri e documenti fotograficamente il riscontro in edifici di epoca tradizionale, ubicati nel Comune di Sauze di Cesana, oppure in quelli di Cesana e Sestriere (confini attuali).
3. In merito al patrimonio edilizio esistente, agli interventi di ricostruzione e agli interventi di nuova costruzione negli ambiti da realizzarsi nell'ambito della applicazione nell'esercizio della subdelega relativa alla gestione del D. Lgs. 42/2004, Dpr 31/2017 e ss.mm.ii., rispettando il successivo comma 2 sulle modifiche dimensionali in funzione delle esigenze dovute agli adeguamenti normativi ed in considerazione dell'evoluzione delle tecniche e dei materiali.

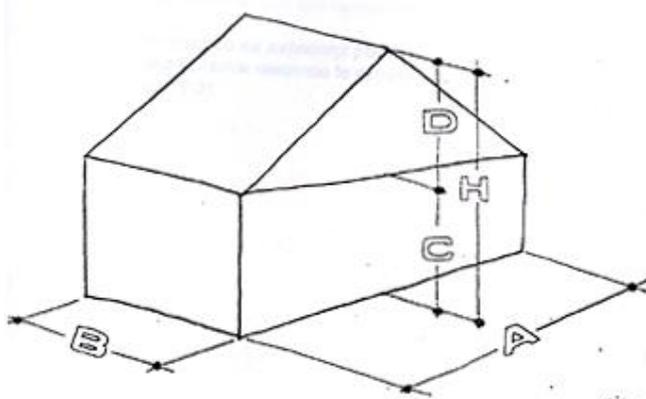
### Art. 7.3 -....Parametri dimensionali generali e loro correlazioni

1. La Tavola 7.3 riporta le indicazioni relative ai parametri dimensionali generali ed alle loro correlazioni.

1. Non sono ammessi edifici aventi fronte principale maggiore di 1,5 volte A, fatte salve eventuali e specifiche indicazioni del P.R.G.

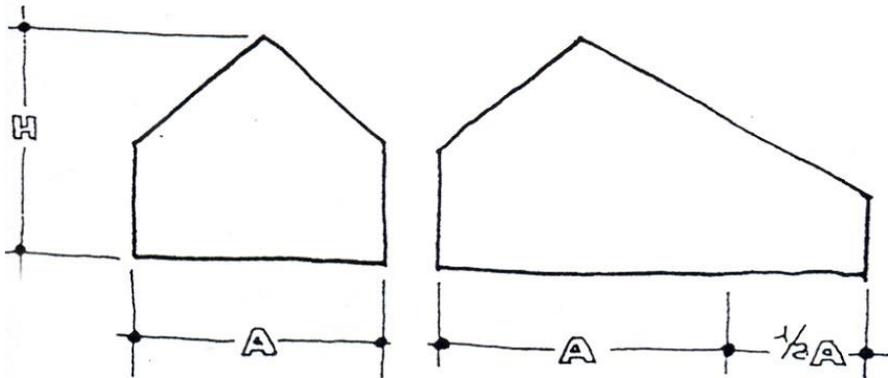
TAV. 7.3

**PARAMETRI DIMENSIONALI GENERALI  
E LORO CORRELAZIONE**



misure in metri

A	=	14 ÷ 20
B	=	10 ÷ 12
C	=	5,5 ÷ 7
D	=	5,5 ÷ 7



spostamenti ammessi  
dell'asse di simme  
tria. =  $\pm 1,5$  m.

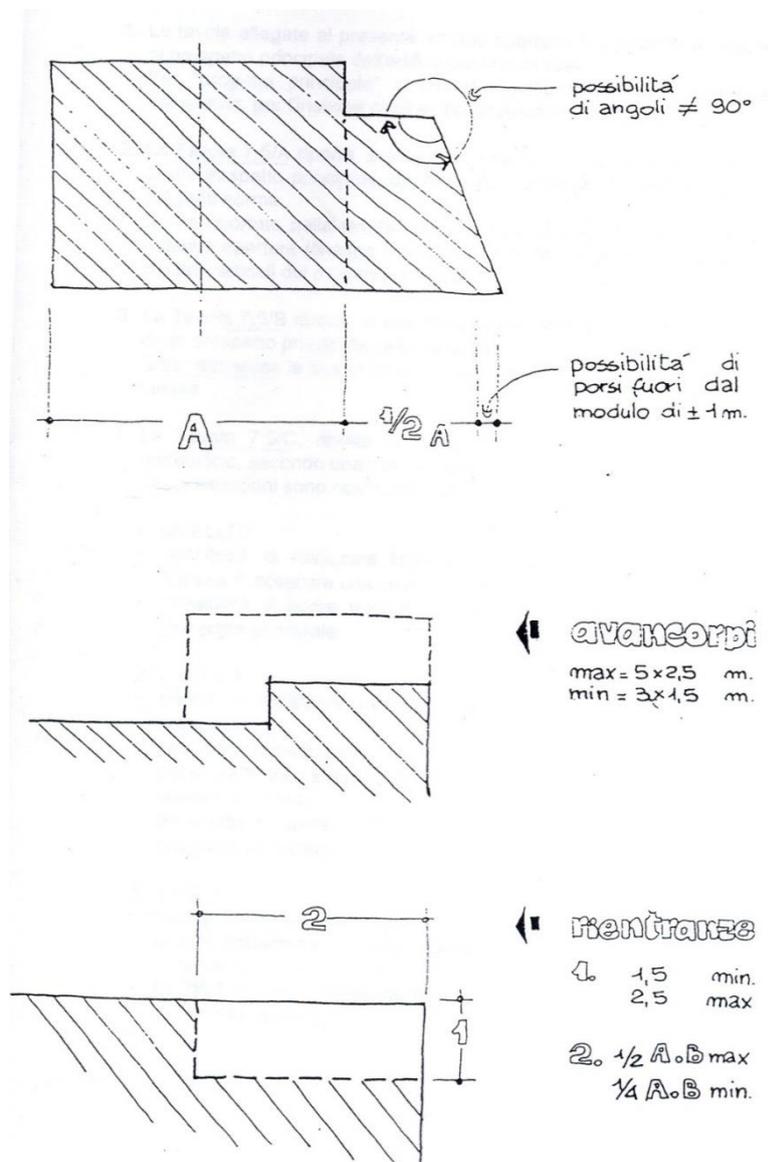
**Art. 7.4 - La pianta**

1. La Tavola 7.4 riporta le indicazioni relative alla pianta degli edifici, con riferimento anche alle rientranze ed agli avancorpi.

4. Rientranze ed avancorpi possono essere inserite sia sul lato A, sia sul lato B, ferme restando le dimensioni massime consentite per gli edifici (art. 7.3).

TAV. 7.4

**LA PIANTA**



### **Art. 7.5 - Il prospetto principale ed i suoi livelli**

1. Le tavole allegate al presente articolo riportano le prescrizioni relative al prospetto principale dell'edificio ed ai suoi livelli.

Per "prospetto principale" si intende quello rivolto nella direzione dominante, per l'insieme degli edifici costituenti il nucleo abitato.

2. La Tavola 7.5/A riporta, a solo titolo esemplificativo, la composizione di un prospetto principale, ottenuta utilizzando gli elementi di cui alle presenti norme.

Come riportato nella tavola stessa, è fatto divieto, a tutti i livelli, di ricavare aperture (finestre o simili) per una fascia di 0,80 m, a partire dai lati verticali del prospetto principale.

3. La Tavola 7.5/B riporta, a solo titolo esemplificativo, la composizione di un prospetto principale, di lunghezza pari a 1,5 volte A.

Sono ammesse le due inclinazioni del tetto, quali risultanti dalla tavola stessa.

4. La Tavola 7.5/C, riporta le prescrizioni relative ai "livelli" (piani) dell'edificio, secondo una maglia modulare di 0,80 m.

Tali prescrizioni sono così riassunte:

#### 1° LIVELLO:

- possibilità di realizzare finestre con antoni e/o grate, evitando tuttavia di scegliere una sola di tali soluzioni (si veda l'art. 7.7);
- possibilità di aprire vuoti fino al 60% dello sviluppo lineare del prospetto principale;

#### 2° LIVELLO:

- divieto di realizzare balconi continui, per tutto lo sviluppo del prospetto;
- possibilità di realizzare al massimo due balconi, che occupino con più di metà dello sviluppo del prospetto, possibilmente leggermente sfalsati fra di loro;
- possibilità di aprire vuoti fino al 50% dello sviluppo lineare del prospetto principale;

#### 3° LIVELLO:

- sono possibili due alternative:
  - a) con trattamento unitario, tramite strutture e tamponamenti in legno (si veda l'art. 7.9);
  - b) con 4-8 moduli chiusi da murature di tamponamento, e la parte restante come sopra;

- c) possibilità di realizzare un solo balcone, che può raggiungere la lunghezza della parte di prospetto principale realizzata tramite strutture e tamponamenti in legno.

Un eventuale 4° LIVELLO può essere trattato come il 3°.

5. Ai fini del comma precedente, i "vuoti" nel prospetto devono essere misurati al perimetro esterno dell'eventuale strombatura.
6. Sono ammesse scale esterne di accesso al 1° livello, secondo le tipologie di cui al successivo art. 7.8.
8. Il tetto deve sporgere, rispetto al filo dei prospetti secondari, di 1,20-1,50 m e comunque coprire il filo dei balconi nei prospetti secondari.

~~9. Posa di cappotti su facciate per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio; la realizzazione deve seguire i caratteri tradizionali delle tipologie costruttive.~~

~~La posa sugli edifici del centro storico dovrà essere valutata in funzione della possibilità del mantenimento delle caratteristiche tradizionali locali e della continuità costruttiva delle facciate, in modo che non si vengano a creare degli scalini di facciata che comprometterebbero i fronti urbani.~~

~~In merito alla posa del cappotto che andrà ad occupare il suolo pubblico dovrà essere valutata se tale posa può compromettere la viabilità e/o altri servizi (ad esempio pozzetti, grigliati di aerazione, ecc...) ed in caso affermativo dovrà essere valutato con l'Amministrazione comunale. L'eventuale posa del cappotto interno non deve inficiare sulle caratteristiche igienico-ambientali dell'U.I.~~

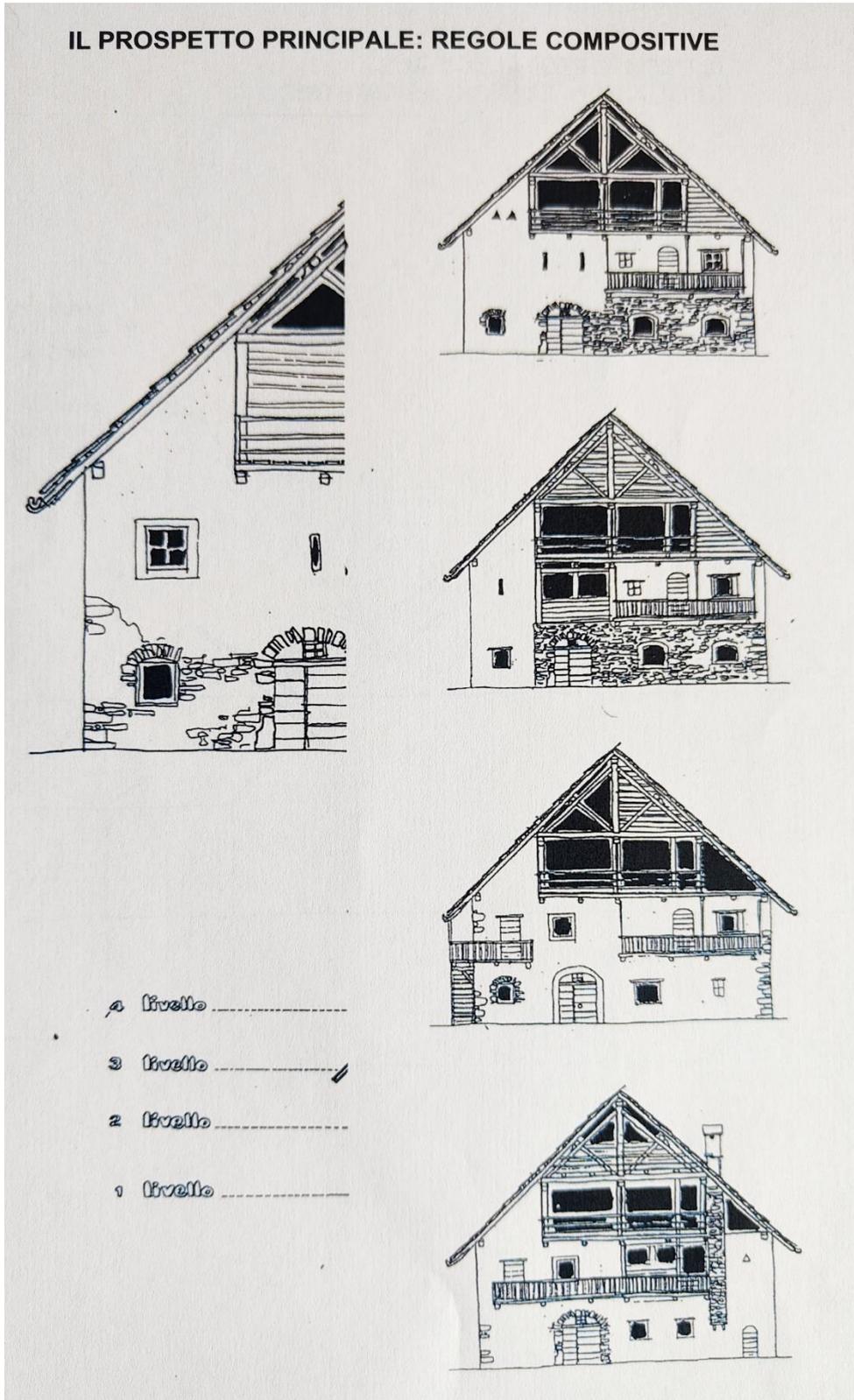
~~In ogni caso deve essere eseguita una valutazione e successiva autorizzazione all'intervento, prendendo in considerazione i seguenti elementi:~~

- ~~1. La larghezza della viabilità comunale nei Centri Storici non dovrà mai essere inferiore a mt. 2,50 a lavori ultimati, fino ad un'altezza minima di mt. 3,20 dal piano stradale (stante le larghezze preesistenti delle strade di centro storico, già inferiori alle disposizioni per le nuove strade) tenendo in considerazione la realizzazione del cappotto sui due edifici prospicienti e 2,75 mt fuori dai CS sempre a lavoro ultimato.~~
- ~~2. Larghezza massima cappotto pari a 15 cm per ogni edificio;~~
- ~~3. Presenza di eventuali restringimenti o curve;~~

- ~~4. Presenza di sensi unici o meno;~~
- ~~5. Presenza di elementi aggettanti dagli immobili prospicienti la strada;~~
- ~~6. Pendenze particolarmente accentuate;~~
- ~~7. Presenza di dehor;~~
- ~~8. Eventuali problematiche legate allo sgombero neve;~~
- ~~9. Presenza di marciapiedi e loro eventuale restringimento;~~
- ~~10. Eventuale confrontanza con edifici attigui e frontistanti;~~
- ~~11. Qualunque altra particolarità a problematica che possa incidere sulla transitabilità in sicurezza della viabilità comunale oggetto della richiesta;~~

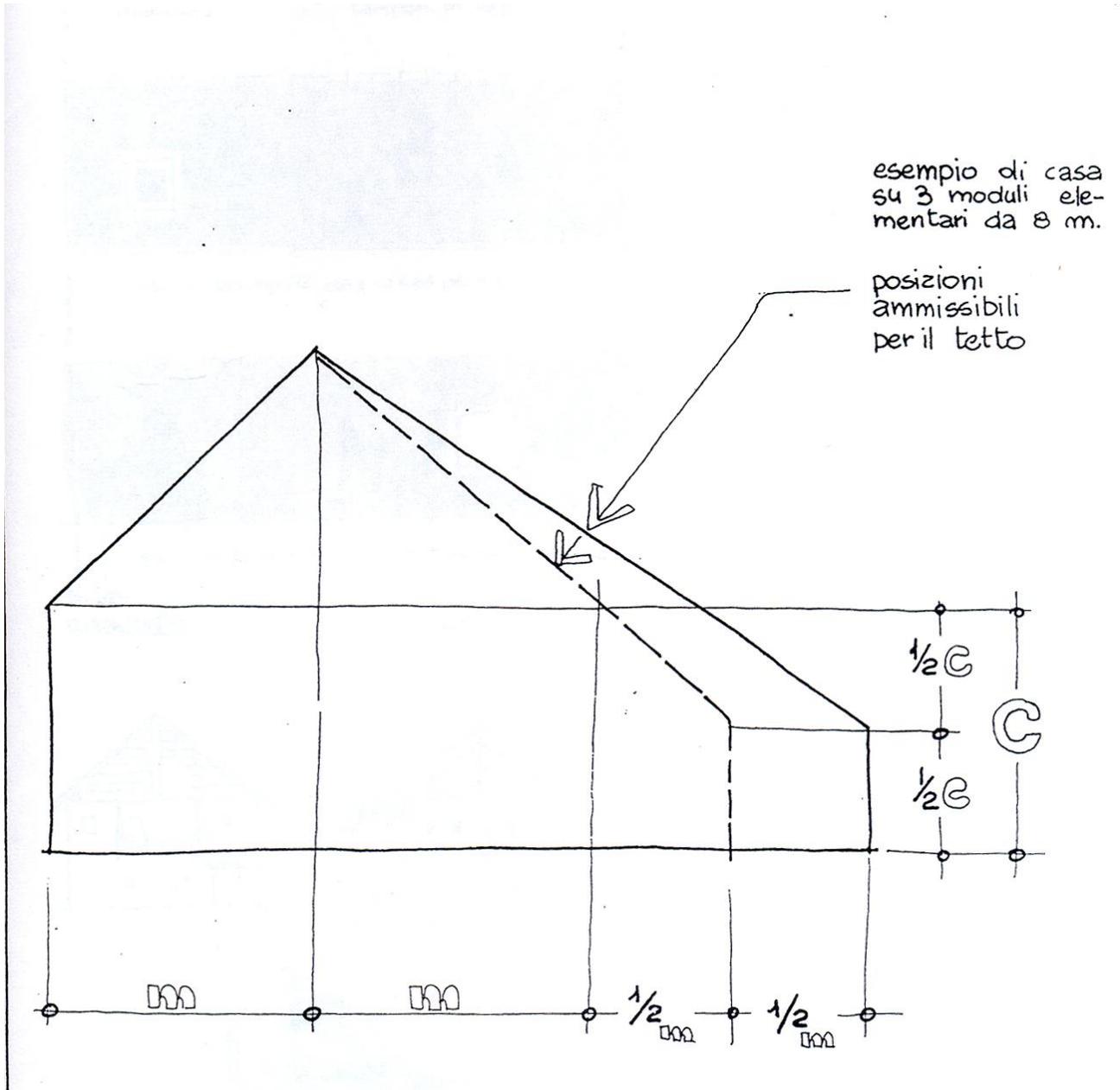
TAV. 7.5A

**IL PROSPETTO PRINCIPALE: REGOLE COMPOSITIVE**



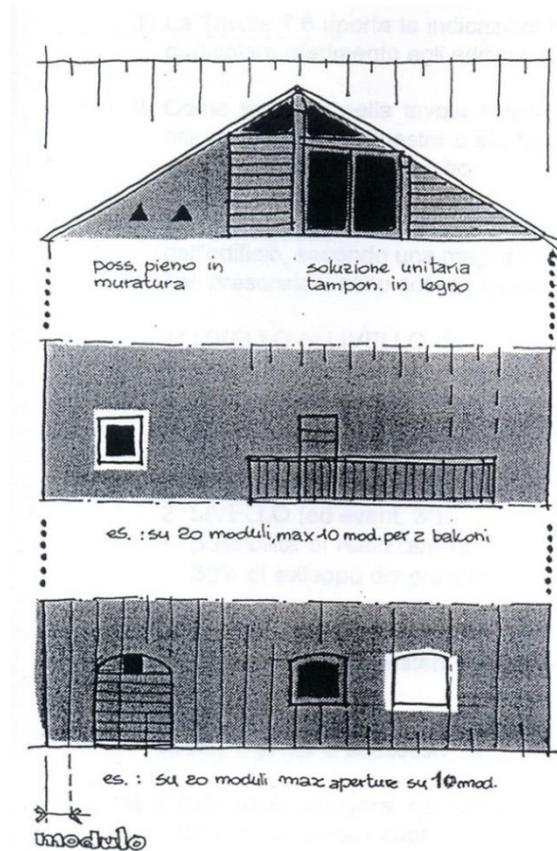
TAV. 7.5B

IL PROSPETTO PRINCIPALE NEL CASO DI EDIFICIO ASIMMETRICO



TAV. 7.5C

IL PROSPETTO PRINCIPALE ED I SUOI LIVELLI



3° livello

- ..a soluzione unitaria (legno per tamponamento ed infissi)
- ..con 4÷8 moduli chiusi in muratura
- ..per la parte a soluzione unitaria → balcone, vedi tav. 7.9 A.

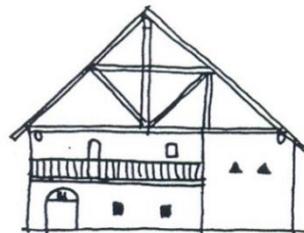
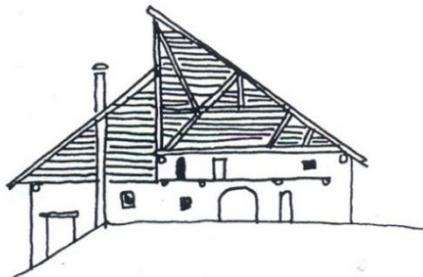
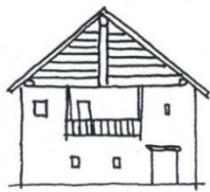
2° livello

- ..moduli estremi senza aperture no balconi continui
- ..max 2 balconi, su 1/2 sviluppo facciata, con possibilità di quote d'imposta diverse.
- ..max. 50% di vuoto

1° livello

- ..moduli esterni senza aperture
- ..possibilità di archi e grate (combinati; non una sola soluzione)
- ..max 50% vuoto.

⇓ esempi compositivi dei 3 livelli



### **Art. 7.6 - I prospetti secondari ed i loro livelli**

1. La Tavola 7.6 riporta le indicazioni relative ai prospetti secondari, con particolare riferimento agli edifici costruiti su terreno scosceso.
2. Come riportato nella tavola stessa, è fatto divieto, a tutti i livelli, di ricavare aperture (finestre o simili) per una fascia di 0,80 m, a partire dai lati verticali del prospetto.

5. La Tavola 7.6 riporta

6. e prescrizioni relative al "livelli" (piani) dell'edificio, secondo una maglia modulare di 0,80 m.

Tali prescrizioni sono così riassunte:

1° LIVELLO (e LIVELLO -1):

- possibilità di realizzare finestre con antoni o grate, evitando tuttavia di scegliere una sola di tali soluzioni (si veda l'art. 7.7);
- possibilità di aprire vuoti fino al 50% dello sviluppo lineare del prospetto;

2° LIVELLO (ed event. 3°):

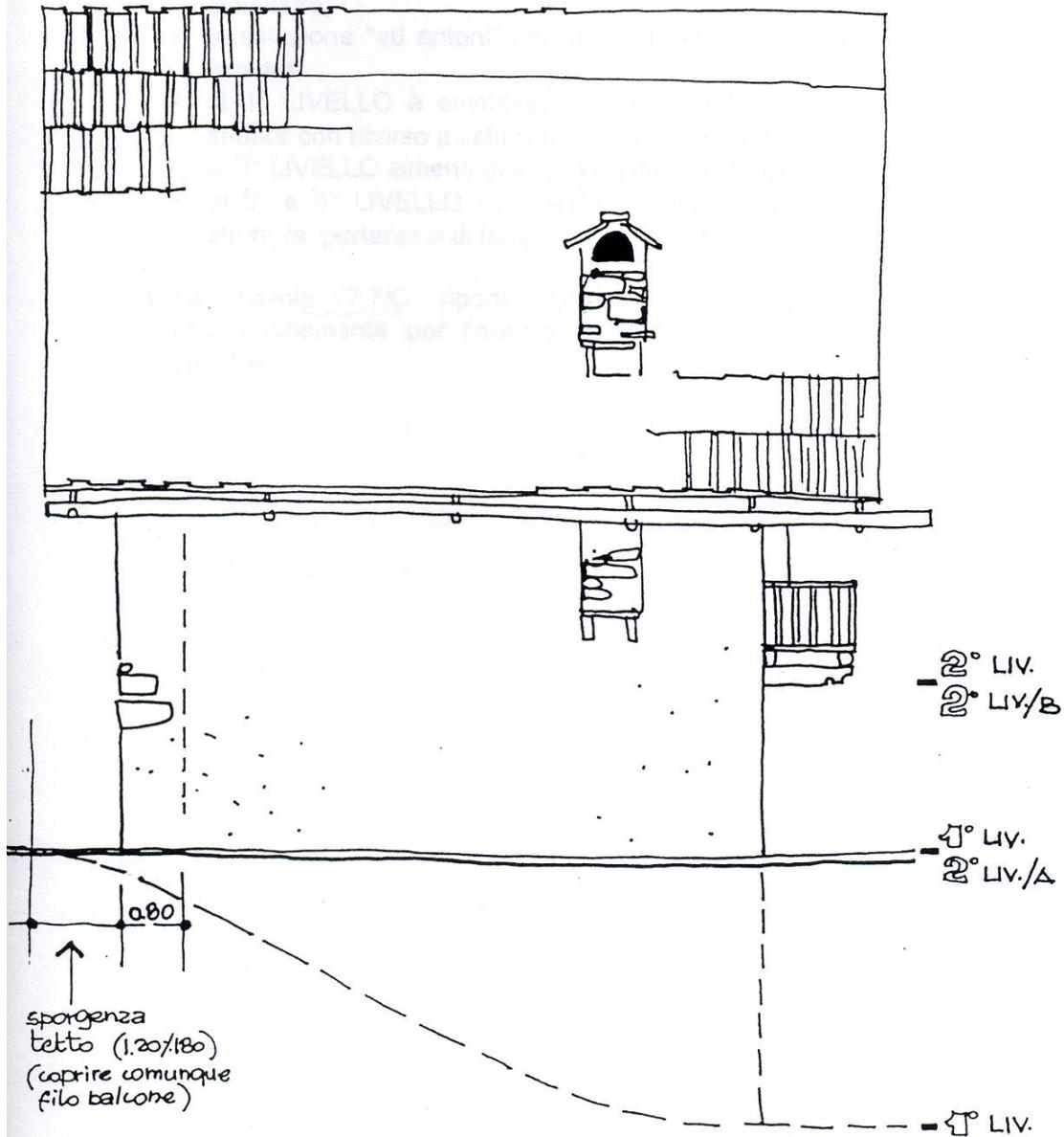
- possibilità di realizzare un solo balcone, esteso al massimo per il 30% di sviluppo del prospetto.

4. Ai fini del comma precedente, i "vuoti" nel prospetto devono essere misurati al perimetro esterno dell'eventuale strombatura.
5. Sono ammesse scale esterne di accesso al 1° livello, secondo le tipologie di cui al successivo art. 7.8.
10. Il tetto deve sporgere, rispetto al filo del prospetto principale, di 1,20-1,80 m e comunque coprire il filo dei balconi sul prospetto principale.

TAV. 7.6

### I PROSPETTI SECONDARI ED I LORO LIVELLI

- sui due LIVELLI non coperti dalle falde del tetto
- moduli d'angolo liberi
  - 1 balcone, max 30% fronte
  - aperture max 50%



In caso di terreno in pendenza.  
possibilità di 2° LIV./A e 2° LIV./B

## **Art. 7.7 - Particolari costruttivi: porte, portoni e finestre**

1. La Tavola 7.7/A riporta le tipologie ammesse di "porte e portoni".

2. Le Tavole 7.7/B e C riportano le tipologie ammesse per le "finestre".

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- in ogni prospetto deve essere fatto ricorso ad almeno due tipologie di finestre;
- la soluzione "ad antoni" non può essere estesa alla totalità delle finestre;
- al 1° LIVELLO è ammesso che tutte le finestre siano protette, seppur con ricorso a soluzioni differenziate (antoni, grate);
- al 2° LIVELLO almeno due finestre devono avere gli antoni interni;
- al 3° e 4° LIVELLO le "finestre" devono essere integrate nella struttura, portante e di tamponamento, in legno.

7. La Tavola 7.7/C riporta graficamente regole cui attenersi obbligatoriamente per l'allineamento verticale ed orizzontale delle finestre.

Per alcune aree specifiche del territorio, individuate in due zone specifiche Rollieres e Sauze paese denominate AER e AERR e già normate dagli artt 6.4 e 6.4 bis, ovvero quegli ambiti che fanno riferimento ad interventi edilizi datati a partire dagli anni '60, privi di caratteri di congruità con l'edilizia tradizionale. e gli interventi edilizi di residenza pubblica attuati a seguito dell'incendio del 1962, caratterizzati da totale incongruità con l'edilizia tradizionale, per tali edifici la realizzazione degli infissi esterni è consentito l'utilizzo di materiali alternativi al legno quali:

~~8. Infissi/serramenti esterni. Per i serramenti che si intendono sostituire in ottemperanza al dover garantire i valori globali richiesti di trasmittanza termica e di abbattimento acustico secondo la normativa vigente all'atto della sostituzione, in alternativa al materiale ligneo, allo stato attuale si ritiene di intervenire in questo ambito con l'approvazione dell'uso di altri materiali diversi dal legno. Questi materiali possono essere:~~

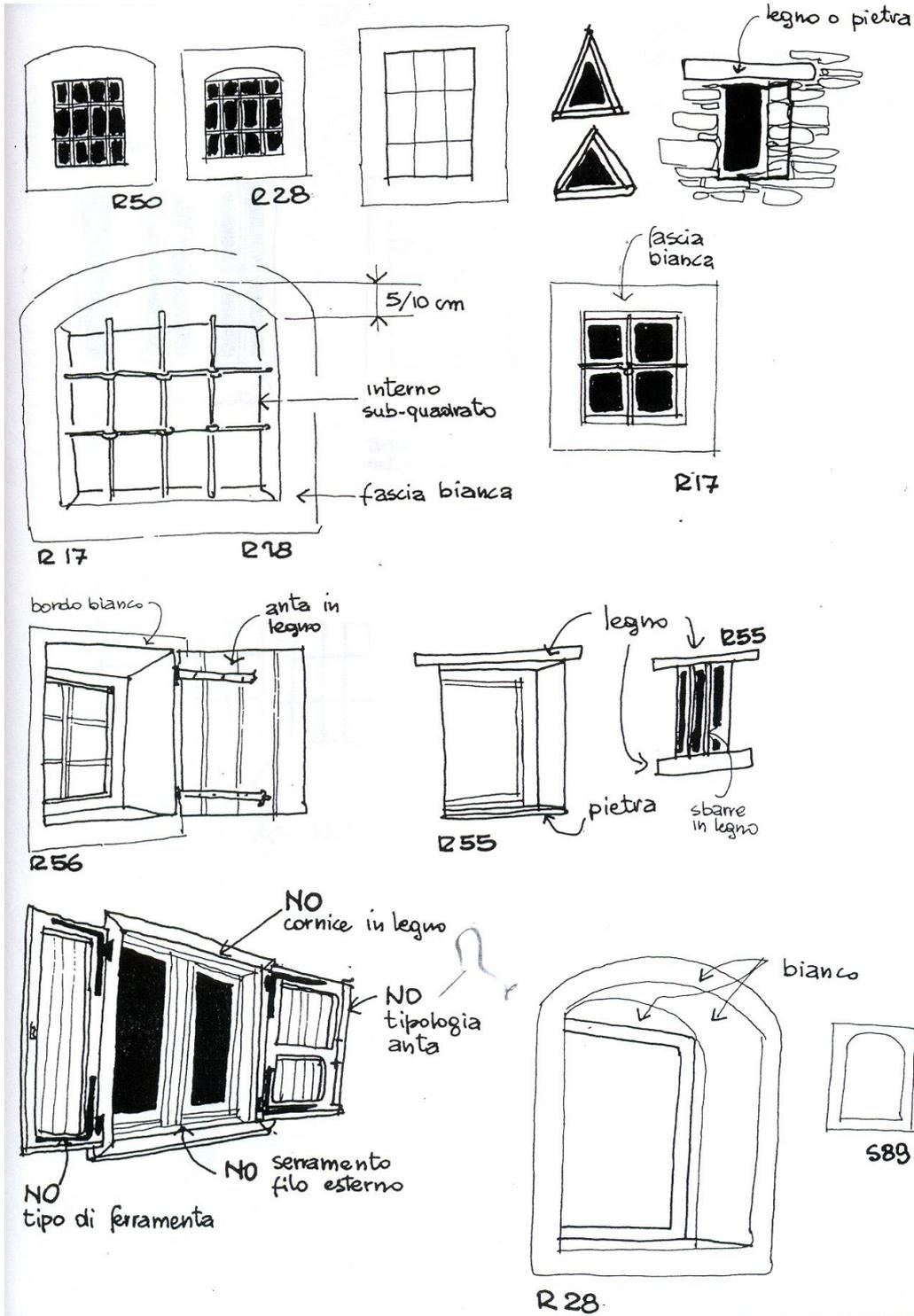
- a) a tecnologia mista, ovvero con materiale ligneo nella parte esterna (avente finitura lignea o verniciati nei casi specifici) e altro materiale nella parte interna.
- b) materiali diversi dal legno a condizione che la parte non vetrata (ad esempio: traversi, montanti, ecc... , sia del telaio fisso che delle ante) non devono avere un aumento dimensionale che superi il 10% delle dimensioni esistenti. Inoltre le finiture devono essere di tipo arrotondate e obbligatoriamente con colorazione che richiami la finitura in legno. Tutti i serramenti esterni che non devono garantire i prima citati valori di legge per trasmittanza termica e abbattimento acustico rimangono in materiale ligneo.

~~Questa norma si applica all'intero territorio comunale.~~



TAV. 7.7 B

LE FINESTRE



TAV. 7.7 C

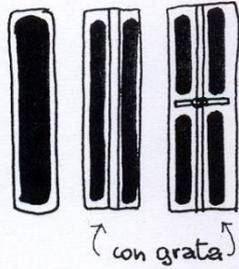
LE FINESTRE

1. La tavola riporta le tipologie ammesse per le finestre. Le scelte possono raggrupparsi, da terra, solo il 1° Liv.

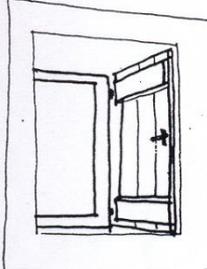
tipologie delle chiusure

- mai ricorso ad una sola tipologia di chiusura
- al 1° Liv., con più tipologie tutte chiudibili
- al 2° Liv. almeno 2 finestre solo con antoni interni.
- al 3° e 4° Liv. chiusure integrate nella struttura in legno.
- si consiglia lo sfalsamento - orizzontale e/o verticale - dell'allineamento superiore e inferiore delle finestre.

feritoie :

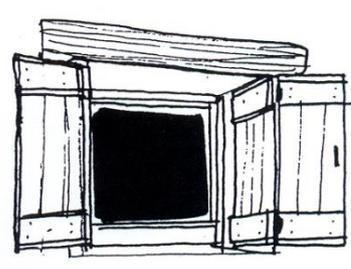
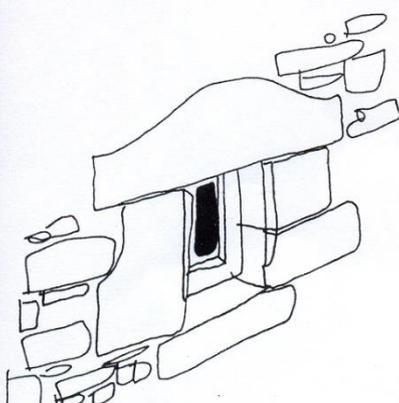
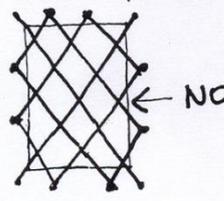
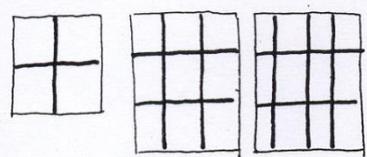


S66



anta con ribaltamento nello spessore del muro

inferiate :



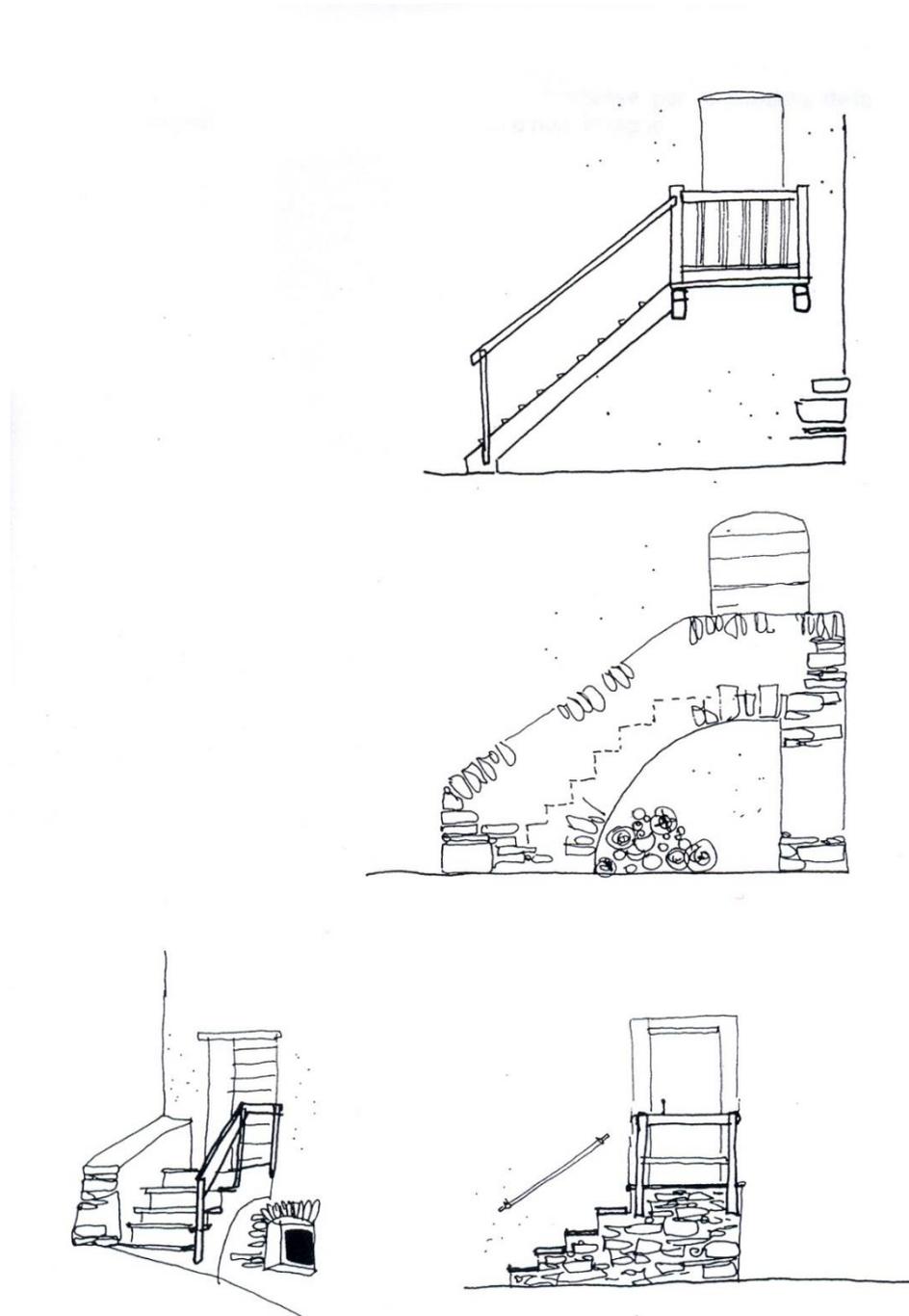
anta a libro

**Art. 7.8 - Particolari costruttivi: scale esterne**

1. La Tavola 7.8 riporta le tipologie ammesse per le "scale esterne". Tali scale possono raggiungere, da terra, solo il 1° LIVELLO.

TAV. 7.8

**SCALE ESTERNE**



## **Art. 7.9 - Particolari costruttivi: balconi, strutture della copertura ed altre parti in legno**

### 1. La Tavola 7.9/A riporta le tipologie ammesse per i balconi.

I problemi principali per garantire la sicurezza si possono individuare in: spinta orizzontale, altezza dei parapetti, attraversamento del parapetto e il problema che possono essere scalabili. Il fine è quello di mantenere il disegno del parapetto originale/rifatto con le stesse dimensioni dell'originale (tipologicamente parlando) è pertanto è possibile affiancare sul lato interno del parapetto una lastra di materiale trasparente (tipo vetro o similare) al fine di garantire le specifiche richieste della normativa. Tale superficie trasparente non deve avere tonalità di oscuramento, altre colorazioni o altre lavorazioni come acidature, stampati, satinature, ecc... Il materiale deve garantire tali caratteristiche nel tempo ed in difetto dovrà essere sostituito. In tal modo vengono rispettate le regole compositive dei prospetti.

In alternativa alla superficie trasparente è ipotizzabile l'uso di reti tese, posizionata ne lato interno, fatta salva la certificazione da parte del professionista che la posa della stesa garantisca l'inattraversabilità del parapetto secondo le norme di legge. La rete sostanzialmente non deve essere visibile e deve garantire che il parapetto non sia scalabile.

L'adeguamento in altezza deve essere realizzato con materiale compatibile con il parapetto esistente.

Le tipologie ammesse per i balconi rimangono quelle indicate nel presente articolo.

### 2. La Tavola 7.9/B riporta le tipologie ammesse per la struttura della copertura e le altre parti, strutturali e non, in legno.

Per alcune aree specifiche del territorio, individuate in due zone specifiche Rollieres e Sauze Paese denominate AER e AERR e già normate dagli artt. 6.4 e 6.4 bis, ovvero quegli ambiti che fanno riferimento ad interventi edilizi datati a partire dagli anni '60, privi di caratteri di congruità con l'edilizia tradizionale. e gli interventi edilizi di residenza pubblica attuati a seguito dell'incendio del 1962, caratterizzati da totale incongruità con l'edilizia tradizionale, per tali edifici si intende riqualificare le coperture ammettendo, oltre alle scandole di legno, anche ~~Per le coperture e coperture possono essere usati altri materiali oltre alle scandole; i materiali che possono essere usati sono~~ quali: pietra, metallico, fibre di vetro, gres porcellanato, acciaio, zinco.

Nella scelta dei materiali diversi da pietra e legno è importante che tali materiali abbiano coloriture tali da inserirsi nello specifico contesto locale. In merito alle misure rimangono invariate quelle già indicate nel presente articolo.

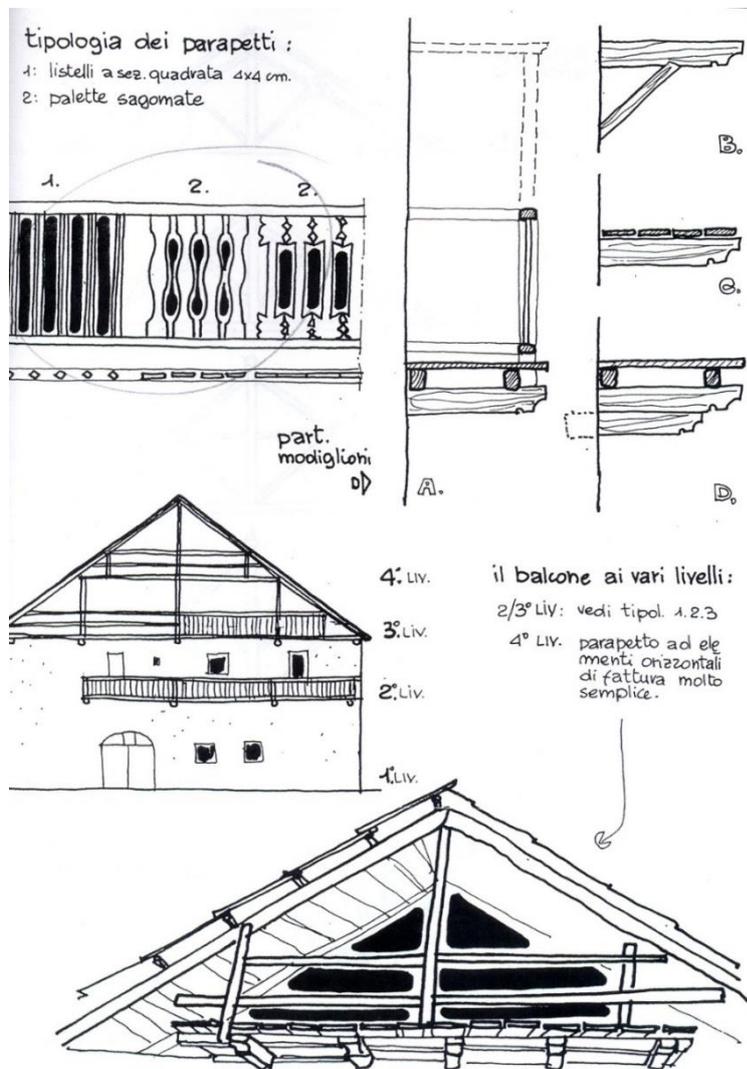
Grondaie e pluviali

Esclusivamente nelle aree AER e AERR di PRGC, la realizzazione di gronde e pluviali potrà essere effettuata con ~~In merito al tema del deflusso dell'acqua piovana, si modifica l'uso del materiale ligneo per le grondaie (i pluviali all'epoca delle costruzioni di queste tipologie di case non era sostanzialmente previsto)~~ in materiale metallico quale rame, o altri metalli sottoposti a trattamento di brunitura. Non può essere considerata brunitura lo scurimento dei metalli con verniciatura.

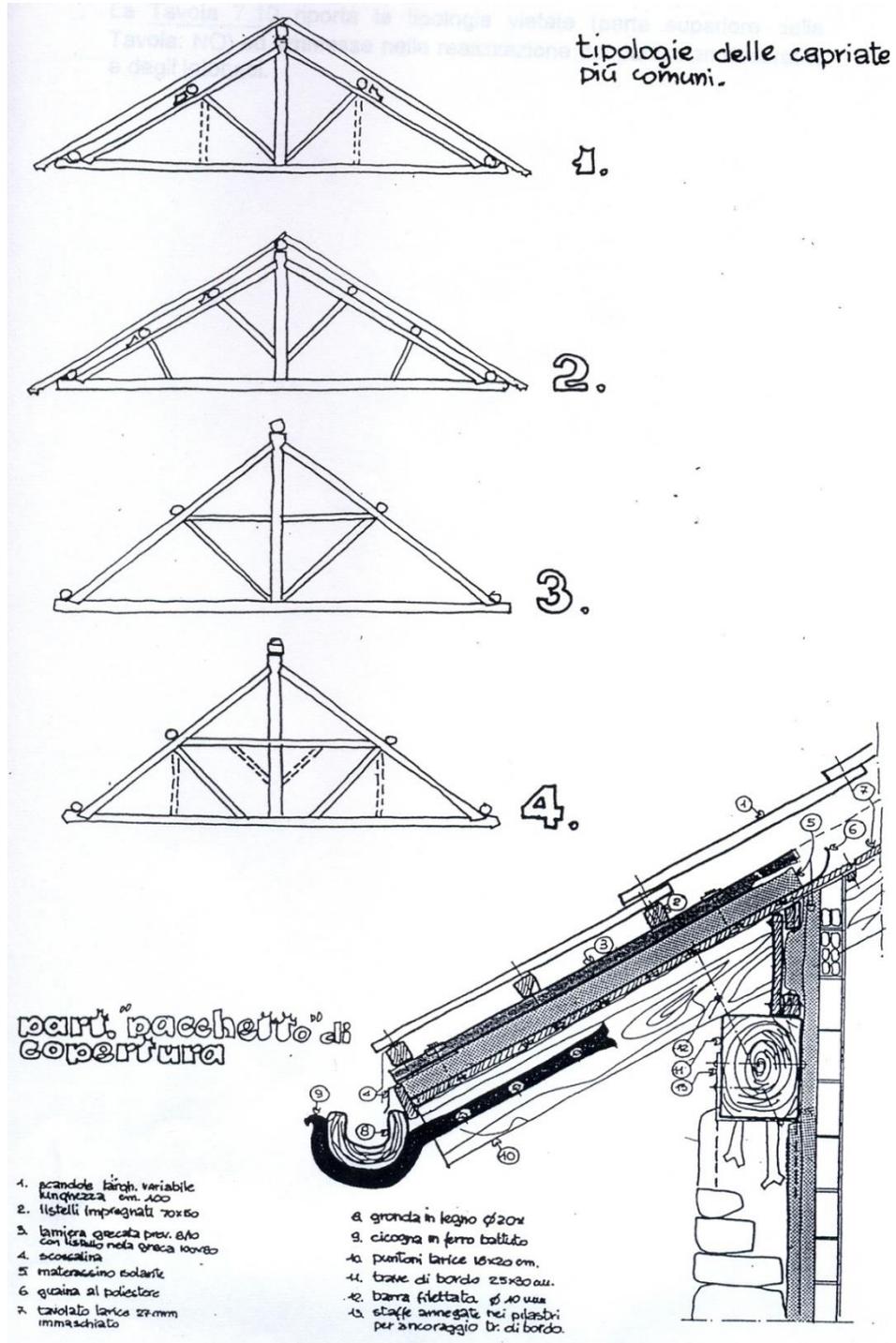
Le grondaie e i pluviali devono prevedere elementi di fissaggio che richiamano lavorazioni tradizionali, come ad esempio le "cicogne in ferro battuto".

TAV. 7.9A

**I BALCONI**



TAV. 7.9B  
IL TETTO

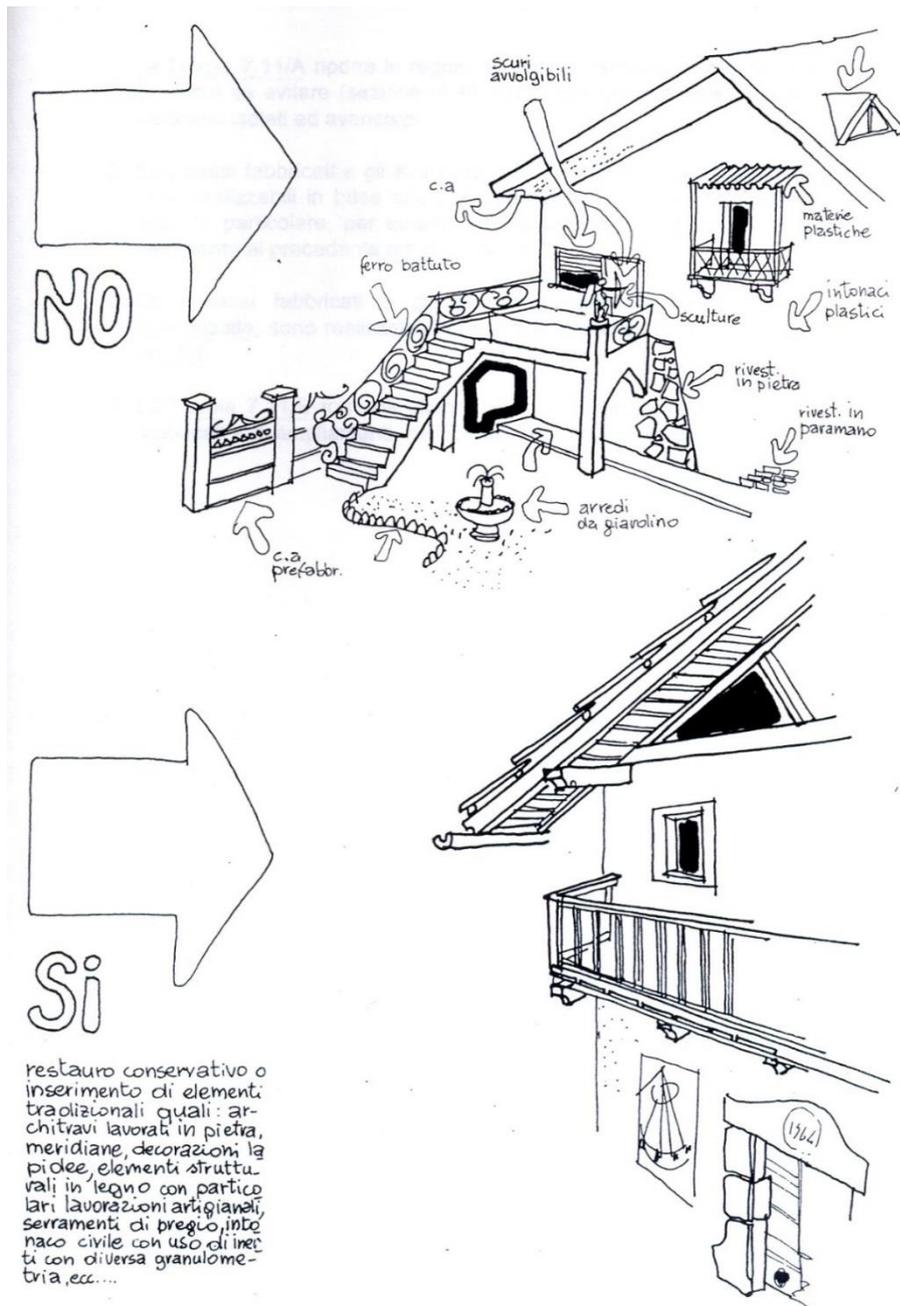


### Art. 7.10 - Particolari decorativi ed intonaci

- La Tavola 7.10 riporta le tipologie vietate (parte superiore della Tavola: NO) ed ammesse nella realizzazione dei particolari decorativi e degli intonaci.

TAV. 7.10

### PARTICOLARI DECORATIVI ED INTONACI



### **Art. 7.10 - bis – Abbaini e finestre in falda**

Le coperture e i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, vani scala, volumi tecnici, ecc.) sono considerati elementi architettonici della costruzione e la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, in particolare per quanto riguarda l'aspetto formale e la compatibilità dei materiali impiegati.

E' facoltà del Comune prescrivere, in sede di Commissione Igienico Edilizia, l'impiego di specifici materiali ed indicare le tipologie delle coperture ammesse per zone e/o edifici del proprio territorio specificamente individuati dagli strumenti urbanistici, al fine di conseguire il migliore inserimento ambientale. E' consentita la realizzazione di abbaini al di sopra del filo di gronda o cornicione alle seguenti condizioni:

- aspetto estetico generale intonato all'ambiente
- i nuovi abbaini, ove ne esistevano già di precedenti devono conservarne forma e dimensioni
- gli abbaini dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda, e non più di uno per falda fatte salve specifiche esigenze legate alle preesistenze, da sottoporre al giudizio della commissione igienico edilizia, in particolare per la frazione Grangesises.
  
- gli abbaini costituiscono cubatura.
- non è consentita la realizzazione di abbaini in sottotetti non agibili o non abitabili
- le dimensioni massime dell'abbaino in pianta, anche secondo quanto previsto dall'art. 20 del regolamento edilizio, sono stabilite in mt. 1,00 inteso come dimensione del serramento (dimensione massima lorda in pianta mt. 1,50 circa)

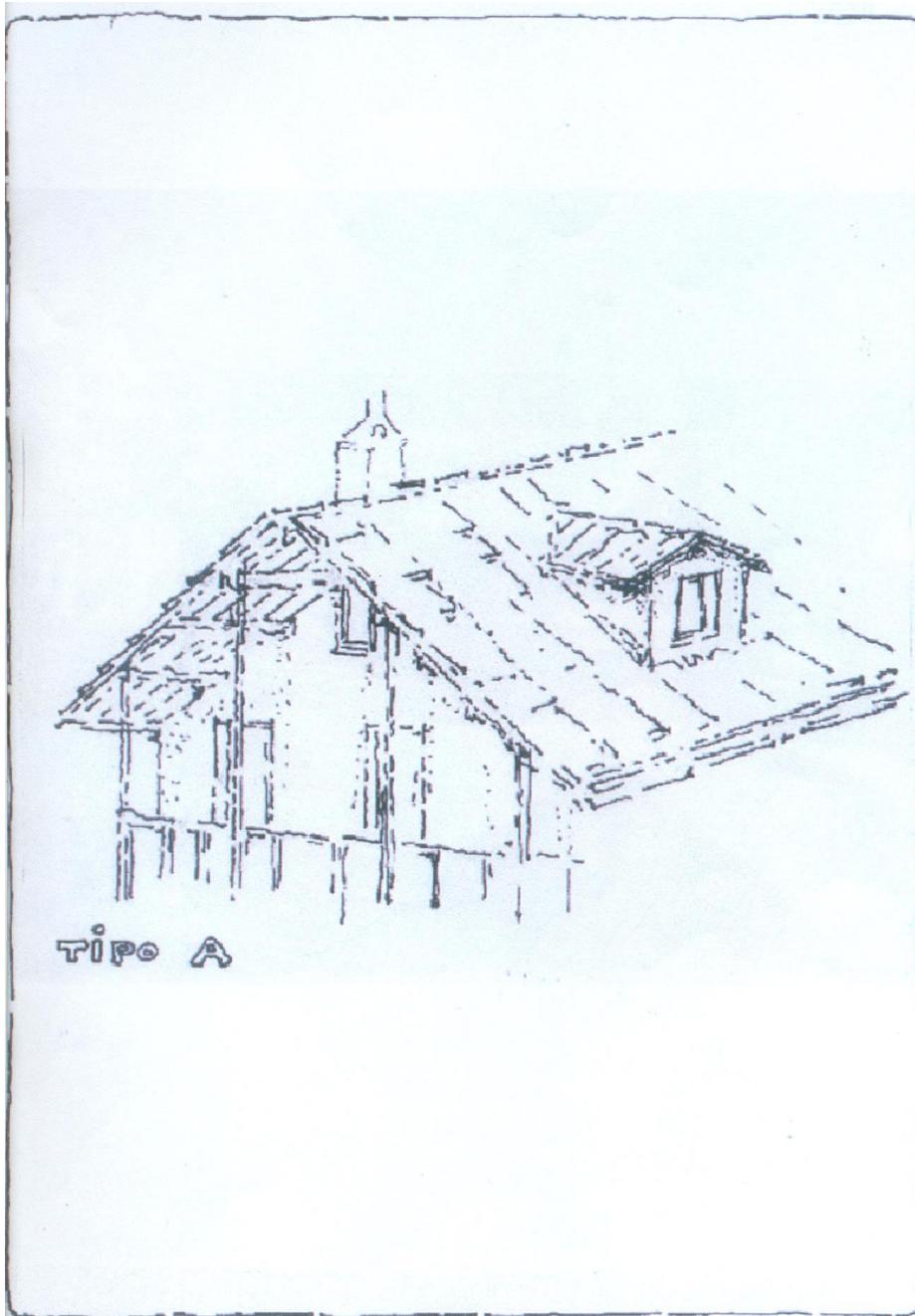
#### ***Allegati schemi propositivi abbaini: tav. 7.10 bis; tav. 7.10 ter***

E' consentita la realizzazione di finestre in falda (cosiddette finestre tipo velux).

Le dimensioni consentite per tali aperture sono quelle minime necessarie a garantire il rispetto del requisito aero-illuminante del locale nel quale è prevista la realizzazione della finestra in falda.

TAV. 7.10 bis

**ABBAINI**



TAV. 7.10 ter

**ABBAINI**

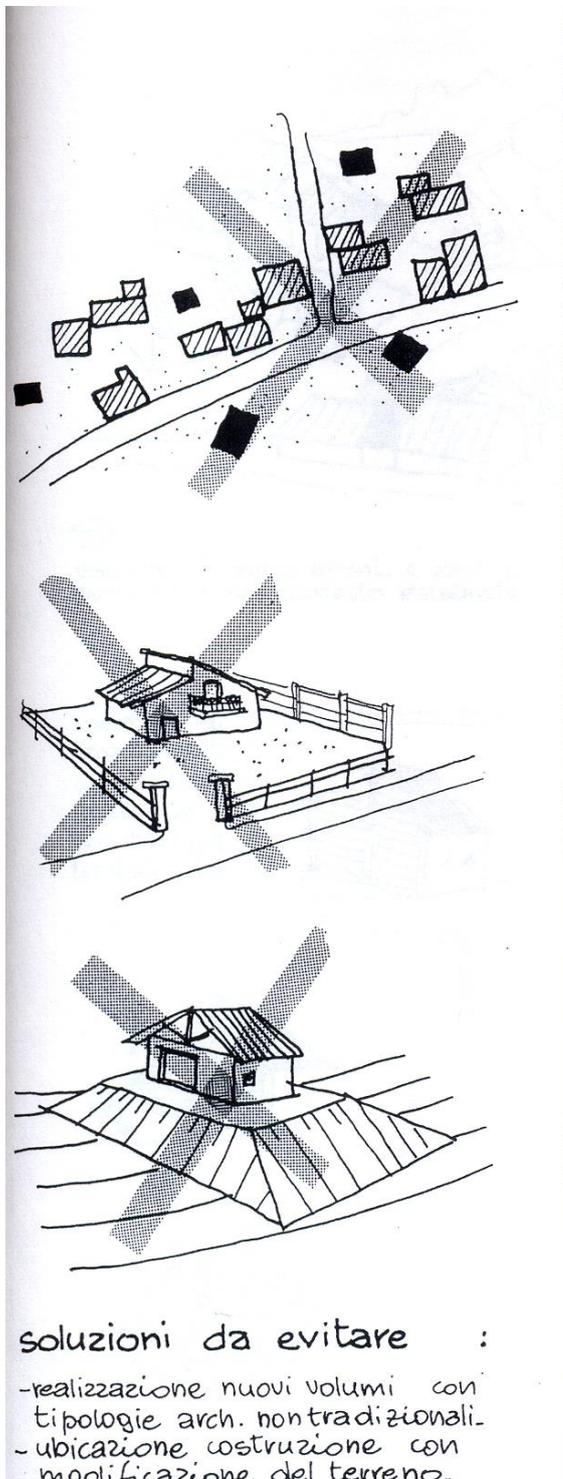


**Art. 7.11 - Piccoli fabbricati isolati ed avancorpi**

1. La Tavola 7.11/A riporta le regole da seguire (sezione di destra) e le soluzioni da evitare (sezione di sinistra) nella realizzazione di piccoli fabbricati isolati ed avancorpi.
2. Se i bassi fabbricati e gli avancorpi hanno destinazione residenziale, sono realizzabili in base alla potenzialità edificatoria di ogni singolo lotto; in particolare, per quanto attiene all'edilizia tradizionale, si fa riferimento al precedente art. 6.1, comma 4°.
3. Se i bassi fabbricati e gli avancorpi hanno destinazione non residenziale, sono realizzabili in base alle prescrizioni del successivo art. 8.1.
9. La Tavola 7.11/B fornisce ulteriori esempi dell'inserimento di piccoli fabbricati e di ampliamenti, nel contesto dell'edilizia tradizionale.

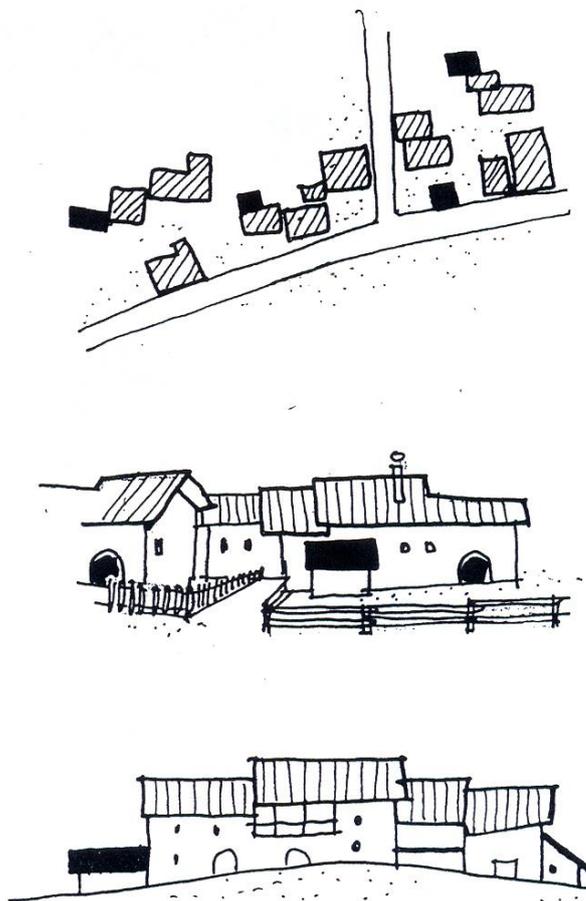
TAV. 7.11A

**PICCOLI FABBRICATI ISOLATI  
ED AVANCORPI**



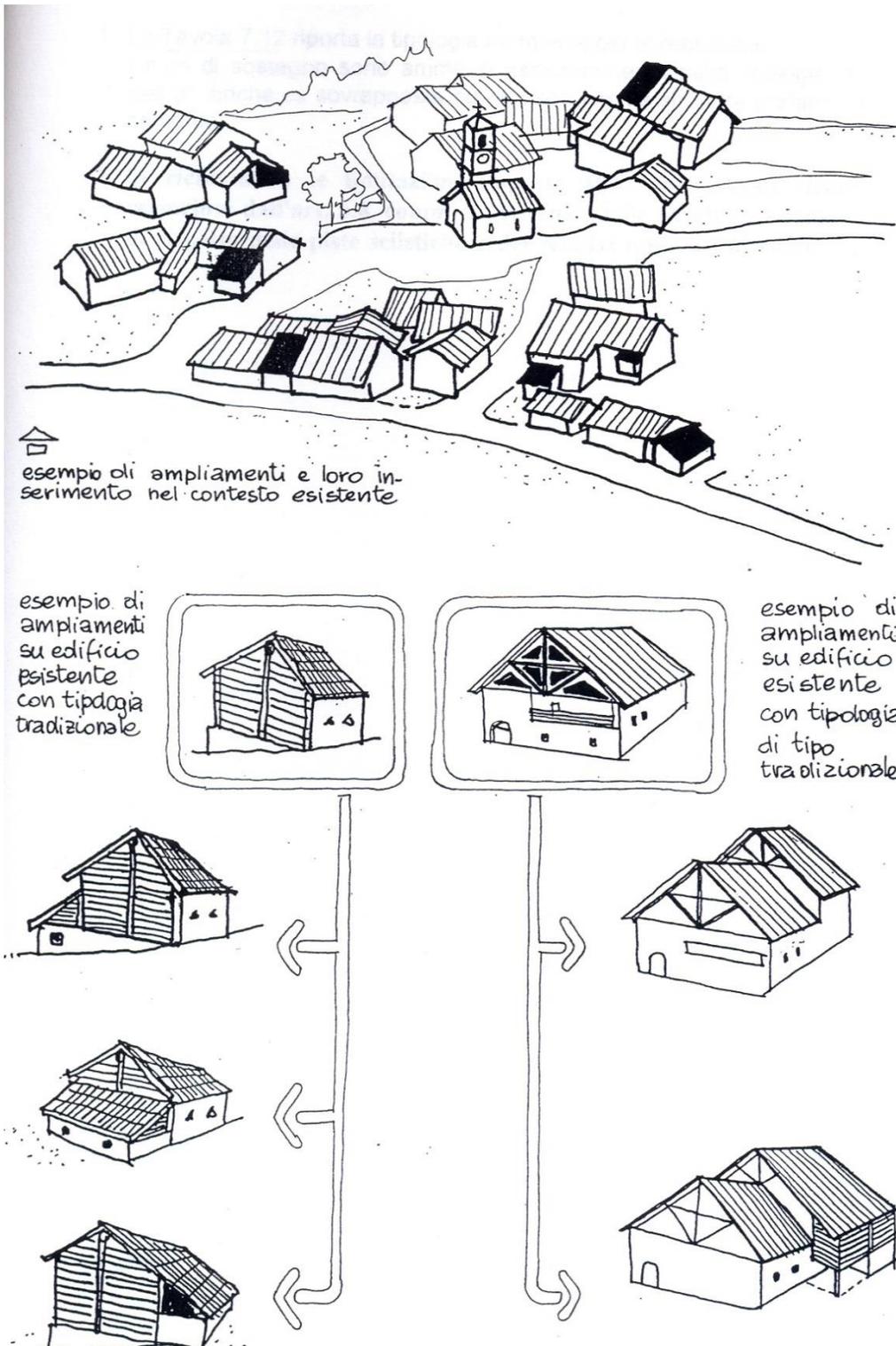
**soluzioni ammesse :**

- i piccoli fabbricati dovranno avere tipologia architettonica simile alle preesistenze.
- il nuovo volume dovrà rispettare l'orientamento dei fabbricati vicini e svilupparsi in ampliamento del corpo principale.



TAV. 7.11B

PICCOLI FABBRICATI ISOLATI ED AVANCORPI



**Art. 7.12 - Recinzioni e muri di sostegno**

1. La Tavola 7.12 riporta le tipologie ammesse per le recinzioni.

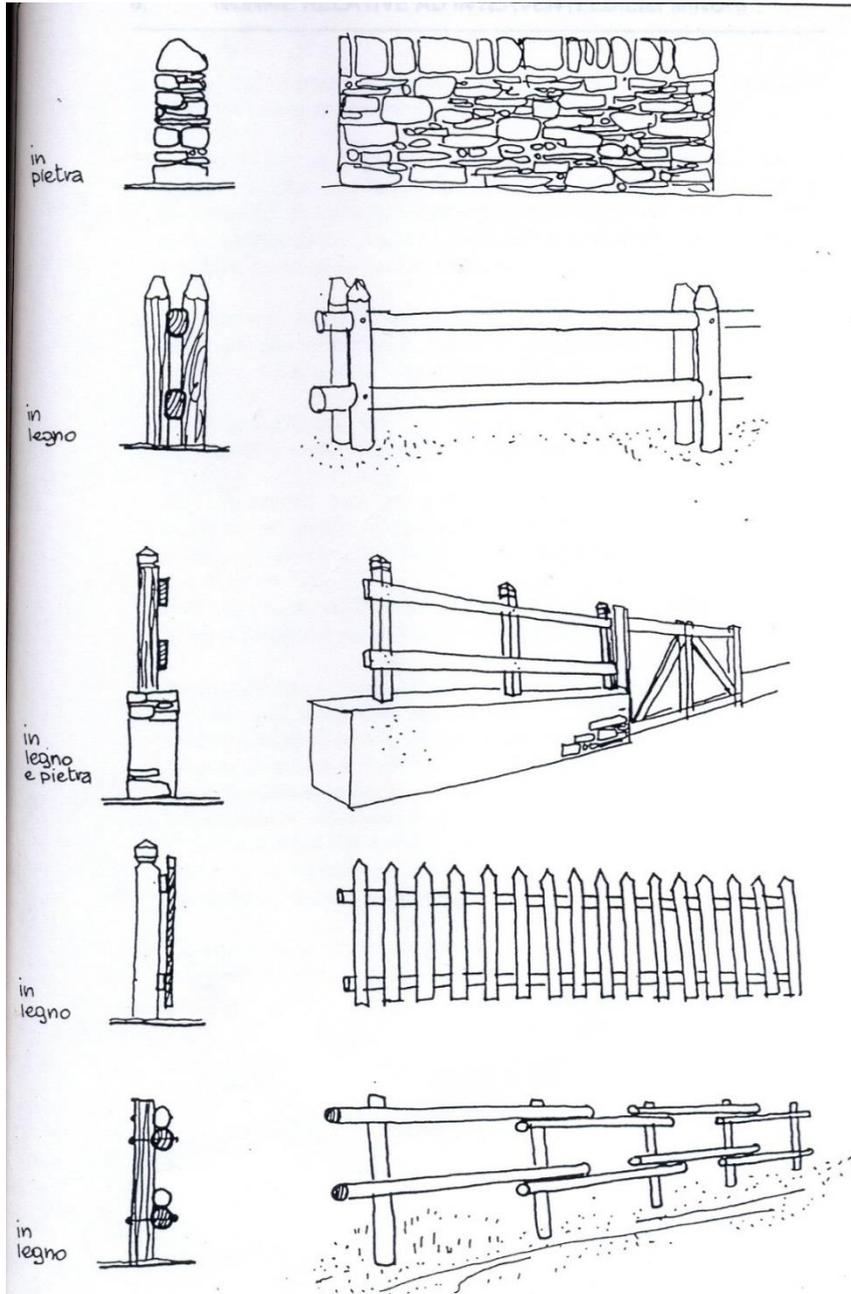
I muri di sostegno sono ammessi esclusivamente nella tipologia "in pietra", anche se sovrapposta ad una sottostante struttura portante in cemento.

**2. Si richiamano le limitazioni imposte alla realizzazione delle recinzioni dall'art. 5.8, commi 2 (distanza dalle strade) e 3 (Fasce di rispetto delle piste sciistiche e dei relativi impianti di risalita).**

10. La realizzazione delle recinzioni di tipo A e C di cui alla tavola 7.12 è consentita previa presentazione di pratica edilizia ([permesso di costruire](#) o DIA), mentre la realizzazione delle recinzioni di tipo B – D – E è subordinata alla presentazione di una comunicazione di inizio lavori (almeno 20 gg. prima dell'effettivo inizio degli stessi), con allegata planimetria dell'area interessata (almeno in scala 1:100), indicazione della tipologia scelta e del tracciato previsto per la recinzione.

TAV. 7.12

LE RECINZIONI



tipologia A

Tipologia B

Tipologia C

Tipologia D

Tipologia E

## 8. NORME RELATIVE AD INTERVENTI EDILIZI MINORI

---

### **Art. 8.1 - Piccoli fabbricati isolati; ricoveri per auto; baracche e tettoie**

1. Il presente articolo si riferisce esclusivamente ad interventi edilizi minori aventi destinazione non residenziale.

2. E' fatto divieto su tutto il territorio comunale di posizionare costruzioni chiuse, anche a titolo temporaneo, realizzate con elementi prefabbricati in lamiera o calcestruzzo, a scopo di ricovero auto od altra destinazione, nonché di realizzare con analoghi sistemi baracche e tettoie, siano esse aperte o chiuse.

3. Gli interventi edilizi minori, comprese le tettoie aperte, devono essere realizzati con materiali e soluzioni compositive omogenee, avendo riguardo all'ambiente circostante ed alle soluzioni compositive tradizionali.

In particolare, nel caso di interventi relativi al patrimonio edilizio tradizionale, devono essere rispettate le prescrizioni del precedente art. 7.11.

Tali manufatti non potranno superare i 30 mq di superficie coperta ed un'altezza max di m. 4 al colmo; in ogni caso per quanto riguarda i materiali e la forma si applicano i disposti di cui al capo 7

Essi sono edificabili "una tantum" e sono vincolati da un legame di pertinenza ad unità abitative o agricole.

~~4=~~(Stralciato) con le modifiche "ex officio" della regione Piemonte con D.G.R n° 30-27885 del 26/07/1999

5. Gli interventi edilizi minori possono essere realizzati a confine previo atto consensuale sottoscritto da parte dei proprietari interessati.

### **Art. 8.2 - Interventi temporanei di uso pubblico**

1. Sono ammessi, ove sia indispensabile, sentita di caso in caso la C.I.E. e comunque a titolo temporaneo per la durata di anni uno rinnovabile solo a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, la costruzione di biglietterie per impianti sci o per mezzi veicolari di uso pubblico.

Tali costruzioni saranno ammesse compatibilmente col loro inserimento ambientale; esse dovranno essere effettuate o rivestite in legno con H max = mt 3, Sc max = 15 mq, n° piani = 1, distanza dal confine = cfr. art. 2.3.

## **9. NORME RELATIVE ALLE ZONE CON DESTINAZIONE AGRICOLA E SILVO-PASTORALE**

---

### **Art. 9.1 - Il "Piano di Assestamento Forestale 1986-2000"**

1. Il "Piano di Assestamento Forestale 1986-2000", redatto dal C.F.A.V.S. ai sensi dell'art. 3 della LR n°57/1979, costituisce il documento principale di riferimento per quanto attiene alla gestione agro-silvo-pastorale del territorio.
2. Gli interventi previsti nel suddetto "Piano", siano essi rivolti alla gestione del patrimonio naturale o alla realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo e destinazione, si intendono comunque congruenti con i disposti cartografici e normativi, del presente P.R.G., ed in particolare con quanto previsto dal precedente art. 5.5.
3. E' fatto integrale rimando alla normativa, nazionale e regionale, relativa alla gestione del vincolo idrogeologico.

### **Art. 9.2 - (AA) Zone con destinazione agricola e silvo-pastorale. Edificabilità ed interventi tecnici**

1. Il presente Piano definisce come zona a destinazione agricola e silvo-pastorale la porzione di territorio comunale sita ad ovest della linea che delimita, a valle, la zona di tutela di cui al precedente art. 5.5.
2. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi destinati alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione delle conduzioni dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati.

Il rilascio del P.d.C. ed eventuali mutamenti di destinazione d'uso sono regolati da quanto previsto in merito dall'art. 25 della L.R. 56/1977.

Ogni intervento sarà soggetto a verifica in riferimento alle condizioni naturali, paesaggistiche e di sicurezza idrogeomorfologica, con particolare riferimento al disposto del comma terzo dell'art. 30 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

In ogni caso non sono ammessi interventi destinati alla residenza rurale o ad attrezzature ed infrastrutture per le attività agricole se in presenza di aree boscate ad alto fusto

3. Gli edifici rurali esistenti in zone agricole e silvo-pastorali, abbandonati e fatiscenti, possono essere riutilizzati a scopo agricolo e/o residenza agricola.

Il P.d.C. e/o l'autorizzazione sarà condizionato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune e il concessionario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'intervento dovrà rispettare le prescrizioni di cui al Capo 7° delle presenti Norme.

Gli interventi edilizi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

4. Per tutti gli interventi per nuovi edifici agricoli il rilascio del P.d.C. sarà condizionato all'effettuazione di apposita convenzione tra il Comune ed il Concessionario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Per gli edifici destinati alla residenza rurale sono previste le prescrizioni di cui al Capo 7° delle presenti Norme, nonché i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Df = vedere art. 9.3
- H max = 8,5 mt.
- n° max piani = 2
- distanza dai confini, dai fabbricati, dalle strade: cfr. art. 2.3.

In caso di richiesta di nuove concessioni edilizie dovrà essere sempre verificata una distanza minima di m. 100 tra edifici residenziali e stalle per bestiame

5. Tutti gli interventi di cui al presente articolo possono essere realizzati esclusivamente se tali da non arrecare danno o pericolo di danno agli sports invernali, alle relative piste ed impianti, nelle zone a ciò destinate ed individuate nella Tavola PR/2.

#### **Art. 9.3 - Indici urbanistici per gli interventi nei settori agricoli ed agro-pastorali**

1. Nell'ambito delle zone di cui al precedente art. 9.2, le porzioni di territorio in sponda destra del Torrente Ripa, sono individuate come zone a prevalente vocazione agricola, con indice fondiario per la realizzazione di nuovi edifici rurali pari a 0,02 mc/mq.

2. Le porzioni di territorio site in sponda sinistra del Torrente Ripa sono invece individuate come zone a prevalente destinazione silvo-pastorale, con indice fondiario per la realizzazione di nuovi edifici rurali pari a 0,001 mc/mq, con limite di 500 mc di abitazione per ogni azienda.

3. Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.  
Ai sensi dell'art. 25 (L.R. 56/77) è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola anche non contigui e per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito delle aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1000 mc.
4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e gli impianti di cui al punto 1 del precedente 2° comma dell'art. 9.2.
5. Per gli edifici rurali esistenti ad uso residenziale e non, esistenti nelle zone di rispetto previste dal P.R.G. e dalla L.R. 56/77, si veda 7° comma art. 5.8, delle presenti Norme.
6. E' fatto esplicito richiamo al disposto del 5° comma del precedente art. 9.2 delle presenti Norme