



COMUNE DI



VALDIERI

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

VARIANTE PARZIALE n. 1/2016 AL P.R.G.C. VIGENTE

Progetto Preliminare adottato con DCC n. 33 del 27/05/2017

Pronuncia della Provincia DGP n. 2017/07.05.01/000029

DIRA43000-2017/30

Approvato con DCC n. ____ del __/__/____

Il Sindaco:
GAIOTTI Giacomo Luigi

Il Segretario Comunale:
ROMANO Antonietta

Il Responsabile del Procedimento:
GASTALDI Marco

Il Progetto:
Studio Mellano Associati
ing. Paolo Cavaglià

Agosto 2017

V1/16 NTA

Norme Tecniche di Attuazione
- quadro sinottico uso del suolo

STUDIO MELLANO ASSOCIATI
ARCHITETTURA URBANISTICA
C.so Moncalieri, 56 - 10133 TORINO

Comune di Valdieri
Provincia di Cuneo

Variante Parziale al PRGC n. 1/2016

Norme Tecniche di Attuazione

Testo coordinato con l'evidenza delle modifiche introdotte dalla presente variante rispetto al PRGC vigente e sue successive varianti (Variante 2/2012 approvata con DCC n. .37 del 10/07/2013)

Testo aggiornato ed adeguato a seguito della conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (determina n. 105 del 28 marzo 2017)

Chiave di Lettura:

Le modifiche introdotte con la precedente variante 2/2012 sono evidenziate con **scrittura in grassetto** per le parti aggiunte, **con fondino grigio** per le parti modificate.

Le modifiche introdotte dalla presente variante 1/2016 sono evidenziate nel modo seguente:

~~“Testo barrato”~~

parti eliminate rispetto al testo vigente

“Testo in rosso grassetto”

parti aggiunte o integrate rispetto al testo vigente

INDICE

INDICE	1
Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEFINITIVO DI P.R.G.	3
Art. 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.	5
Art. 3 - ATTIVITÀ IN CORSO DI AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE	6
Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	7
Art. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	8
Art. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE E/O D.I.A.	10
Art. 7 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE e D.I.A.	11
A) PERMESSO DI COSTRUIRE/D.I.A. (Onerosa)	11
B) DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' - D.I.A.	11
Art. 8 - PARAMETRI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI	13
Art. 9 - DEFINIZIONI	17
Art. 10 - CAPACITA' INSEDIATIVA	20
Art. 11 - CLASSI E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE DI USO DEL SUOLO	21
Art. 12 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PUBBLICI	22
Art. 13 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI (r)	23
Art. 14 - AREE DESTINATE AD USI TERZIARI	24
Art. 15 - AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI	27
Art. 16 - AREE AGRICOLE	29
Art. 17 - AREE PER LA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE	35
Art. 18 - AREA DESTINATA AL PARCO NATURALE DELLE ALPI MARITTIME	37
Art. 19 - CLASSI DI INTERVENTO	38
Art. 20 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE (C.I.S.)	39
Art. 21 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (C.I.E.)	41
Art. 22 - AREE DI COMPLETAMENTO. (C)	43
Art. 23 - AREE DI NUOVO IMPIANTO (N. I.)	44
Art. 24 - AREE ED IMPIANTI TERZIARI E PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI	45
Art. 25 - AREE ED IMPIANTI TERZIARI E PRODUTTIVI DI RIORDINO E COMPLETAMENTO	47
Art. 26 - AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE E PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO	48
Art. 27 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	49
Art. 28 - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE	56
Art. 29 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO	57
Art. 30 - EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE CLASSI DI DESTINAZIONE	58
Art. 31 - AUTORIZMESSE	60
Art. 32 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO	61

Art. 33 – MODIFICA DI DESTINAZIONE D’USO DI ATTREZZATURE RICETTIVE, COMMERCIALI, INDUSTRIALI	62
Art. 34 – OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI.....	63
Art. 35 – VINCOLO AI SENSI DELLA ex L.1089/1939, D. L.gs 42/2004	64
Art. 36 – VINCOLO AI SENSI DELLA ex LEGGE 1497/1939, ora D.lgs. 42/2004 EDIFICI ED AREE CLASSIFICATE TRA I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI DAL P.R.G.	65
Art. 37 – VINCOLO IDROGEOLOGICO R.D. 3267/1923 E S.M.I. ART. 30 L.R. 56/77 E S.M.I., RISCHIO SISMICO.	67
Art. 37 bis – VINCOLI GEOLOGICO-TECNICI.....	68
Art. 38 – AREE A VERDE PRIVATO INEDIFICABILE.....	71
Art. 39 – FACCIAE DA RIPRISTINARE.	72
Art. 40 – CORTINE DA RIPRISTINARE.....	73
Art. 41 – ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.	74
Art. 42 – DEROGHE.....	75
Art. 43 - NORME SPECIALI.....	76
Art. 44 – PRESCRIZIONI PER INTERVENTI DA ESEGUIRSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	80
Art. 45 – MODALITA’ ATTUATIVE DELLE AREE A PARCHEGGIO PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	81
A L L E G A T O A)	82
1 MURATURE ESTERNE	82
2 MANTI DI COPERTURA.....	82
3 STRUTTURA E SPORGENZE DEL TETTO	82
4 APERTURE	83
5 SERRAMENTI	83
6 BALCONATE	83
A L L E G A T O B).....	84
Censimento dei caratteri tipologici costruttivi e decorativi – legge regionale 35/1995.....	84
Quadro sinottico uso del suolo Destinazione d’uso residenziale.....	92
Quadro sinottico uso del suolo Destinazione d’uso terziaria e produttiva	102

Art. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DEFINITIVO DI P.R.G.

Il P.R.G. è costituito dalle seguenti tavole ed elaborati:

N° Tavola / elaborati	ELENCO TAVOLE ED ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO DI PRGC	
	Indagine per la conoscenza e l'analisi delle tipologie e delle caratteristiche costruttive ed architettoniche del Comune di Valdieri – non allegata	
V1/16 Tav. 0	Legenda	
1	Inquadramento territoriale	scala 1 : 25.000
2 – 2.1	Uso del suolo a fini agricoli– n. 2 Tavole –	scala 1 : 10.000
3.0	Capoluogo - Urbanizzazioni e attrezzature d'interesse pubblico esistenti	scala 1 : 1.000
3.1	Andonno - Urbanizzazioni e attrezzature d'interesse pubblico esistenti	scala 1 : 1.000
3.2	S. Anna - Urbanizzazioni e attrezzature d'interesse pubblico esistenti	scala 1 : 1.000
3.3	Desertetto - Urbanizzazioni e attrezzature d'interesse pubblico esistenti	scala 1 : 1.000
3.4	S. Lorenzo - Urbanizzazioni e attrezzature d'interesse pubblico esistenti	scala 1 : 1.000
3.5	Tetti Gaina – Terme - Urbanizzazioni e attrezzature d'interesse pubblico esistenti	scala 1 : 1.000
V1/16 Tav 4.0	Cartografia dei vincoli e progetto definitivo di PRGC – (quadro 0)	scala 1 : 5.000
V1/16 Tav 4.1	Cartografia dei vincoli e progetto definitivo di PRGC – (quadro 1)	scala 1 : 5.000
4.5 bis	Integrazioni cartografiche alla scala di piano – circolare P.R.G. 8 maggio 1996 n. 7/LAP – punto 4.6 - n. 2 Tavole	scala 1 : 5.000
4.6 bis	Relazione illustrativa corredata di schede riassuntive dei dati quantitativi di piano	
V1/16 NTA	Norme Tecniche di Attuazione – quadro sinottico uso del suolo	
V1/16 Tav. 5	Capoluogo	scala 1 : 1.000
5.1	Capoluogo – Zona Termale	scala 1 : 1.000
V1/16 Tav. 6	Andonno	scala 1 : 1.000
7	S. Anna –	scala 1 : 1.000
V1/16 Tav 8	S. Lorenzo	scala 1 : 1.000
V1/16 Tav 9	Desertetto	scala 1 : 1.000
10	Tetti Gaina – Terme – Arpetta – Cialombard –	scala 1 : 1.000
All. I	Relazione Geomorfologica e Geoidrologica	
All. II	Relazione Geologico – tecnica	
All. III	Carta geomorfologica e dei dissesti	scala 1 : 10.000
All. IV	Carta idrogeologica e delle opere di difesa idraulica	scala 1 : 10.000
All. V	Carta di localizzazione probabile delle valanghe	scala 1 : 25.000
All. VI	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala 1 : 10.000
All. 1 bis	Relazione geomorfologica e geoidrologica e Relazione geologico - tecnica - INTEGRAZIONE	
ALL. III BIS	CARTA GEOMORFOLOGICA E DEI DISSESTI - INTEGRAZIONE	Scala 1 : 10.000
All. VI bis	CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA – INTEGRAZIONE	Scala 1 : 10.000

N.B. - in rosso gli elaborati modificati a seguito della presente variante 1/2016

Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:

- relazione illustrativa
- elaborati grafici allegati al progetto definitivo.

In caso di controversa interpretazione fra tavole di scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per le aree in essa comprese e in riferimento agli stessi immobili.

Per le parti di territorio non rappresentate negli elaborati sopra elencati si richiamano le indicazioni delle Tavole nn. 7.1 – 7.2 in scala 1:10.000 del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 58 – 1911/90. Gli elaborati All. I –II – III e All. VI e tavole 4.5bis – 4.6bis sono da interpretarsi alla luce delle precisazioni e modifiche di cui all’ I bis.

Inoltre sulle citate ultime tavole le indicazioni di eventuali aree urbanistiche non contemplate dalle tavole di progetto di P.R.G.C. sono da considerarsi prive di validità. In caso di eventuali indicazioni in contrasto, relative alle classificazioni della pericolosità e del rischio, prevale l’indicazione più restrittiva.

Art. 2 – APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale decennale.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G. è adeguato, ove necessario, alle previsioni dimensionali e strutturali stabilite dal Piano Territoriale stesso.

Ai sensi della legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G. fatta salva la misura di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 citata.

Ogni richiesta di permesso di costruire, e nell'esame delle D.I.A (Denuncia Inizio Attività), dovrà essere preventivamente sottoposta alla verifica di localizzazione e ciò per appurare se l'intervento richiesto ricada o meno nell'abito perimetrato di cui all'art. 14, comma 2b, della Legge Regionale 56/1977, circolare P.G.R. n. 7/LAP dell'08.05.1996.

L'utilizzo delle aree di P.R.G.C. e tutti gli interventi edilizi, compresa l'ordinaria e straordinaria manutenzione, sono subordinati al rispetto dei vincoli di intervento e delle loro limitazione d'uso, derivanti dalle classificazioni operate e individuate nelle singole relazioni geologico – tecniche in attuazione della Circolare P.R.G. n. 7/LAP/96.

Art. 3 – ATTIVITÀ IN CORSO DI AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire, e/o alla D.I.A. ai sensi della Legge 28.01.1977, n. 10 o dell'autorizzazione a norma di leggi Statali e Regionali e dei disposti delle presenti norme fino al conseguimento del permesso di costruire e/o alla D.I.A. o dell'autorizzazione nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare, il permesso di costruire e/o D.I.A. o per le i quali la licenza o concessione siano scaduti e/o annullati.

Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento del permesso di costruire e/o D.I.A. e delle autorizzazioni a norma delle leggi Statali e Regionali in vigore e compatibilmente alle disposizioni del presente P.R.G.

Art. 4 – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. viene attuato:

- a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento del permesso di costruire e/o D.I.A.;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è obbligatoria la preventiva formazione di strumenti esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto.

Il P.R.G. si intende attuato quando si verificano almeno le seguenti condizioni:

1. per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale la qualità di edificazione oggetto del permesso di costruire e/o D.I.A. è almeno pari all'80% in termini di volume della capacità edificatoria del fondo di pertinenza;
2. per interventi di nuova costruzione per attività terziarie o produttive la quantità di edificazione oggetto del permesso di costruire e/o D.I.A. è pari al 50% in termini di superficie utile della capacità edificatoria del fondo di pertinenza.

3.

I limiti di cui al precedente comma sono vincolanti nel caso di intervento mediante S.U.E., nel caso invece di intervento diretto è ammessa l'utilizzazione della capacità edificatoria del fondo di pertinenza anche in tempi successivi.

Art. 5 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

A norma del terzo comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38 – 39 e 40 della L.R. citata (P.P.) e artt. 13 e seguenti della legge 1150/42;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. (PEEP) , e art. 41 L.R. ;
- 3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art.42 della L.R. citata (P.I.P.) e art. 27 legge 865/71;
- 4) i piani di recupero di cui alla legge 05.08.78 n. 457 (P. di R.) e art. 41 bis L.R. ;
- 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43 – 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.), nonché i Permessi di Costruire Convenzionati;
- 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).

Il disegno di dettaglio all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo ha titolo indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potrà essere modificato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nei quadri sinottici allegati alle presenti N. di A., per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.

Il perimetro individuato dal P.R.G. può subire precisazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente, senza comunque produrre variazioni superiori al 10% dell'area originariamente indicata.

In sede di formazione del P.P.A., o con specifiche deliberazioni consiliari per quanto attiene il comma seguente, possono essere delimitate alcune porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

I piani di recupero possono essere individuati con deliberazione di Consiglio Comunale nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio individuate dal P.R.G.; essi possono comprendere immobili complessi edilizi, isolati ed aree; gli ambiti individuati debbono risultare significativi sotto il profilo urbanistico e quantomeno rispondere ai seguenti requisiti:

- comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
- essere estesi a tutto l'insieme edilizio avente continuità ed omogeneità tipologica;
- comprendere tutti i fabbricati costituenti un unico ambito funzionalmente definito ed unitario;

la loro formazione, attuazione ed efficacia è disciplinata dagli artt. 28 e seguenti della Legge 457/78, e art. 41 bis L.R. 56/77.

In sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del P.P.A., il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del P.P.A., anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati. Le procedure di formazione dei comparti sono definite all'art. 46 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Art. 6 – PERMESSO DI COSTRUIRE E/O D.I.A.

A norma dell'art. 1 della legge n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco permesso di costruire e/o D.I.A. per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

A) In particolare sono soggette a permesso di costruire le seguenti opere (art. 10 DPR 380/2001):

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

B) Sono soggette a D.I.A. (art. 22 DPR 380/2001):

1. gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente punto A) e successivo punto C).

2. Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

3. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

4. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1.

C) Non sono soggette a permesso di costruire e/o D.I.A., fatte salve specifiche prescrizioni procedurali derivanti dai vigenti vincoli ex D. Lgs. 29 ottobre 1990, n. 490 le seguenti opere (art. 6 DPR 380/2001):

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Art. 7 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE e D.I.A.**A) PERMESSO DI COSTRUIRE/D.I.A. (Onerosa)**

Fatti salvi i casi di gratuità previsti (ex art. 9 della L. 10/77), il permesso di costruire e/o D.I.A.(onerosa) sono subordinati alla corresponsione dei contributi stabiliti (ex all'art. 3 della legge citata).

L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del consiglio comunale in attuazione dei disposti di legge.

Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione è subordinato all'impegno del concessionario di provvedere direttamente alla realizzazione delle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
- c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dell'insediamento;
- d) impianti di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree destinate ad uso agricolo l'immobile oggetto del permesso di costruire deve avere accesso diretto al sistema viario, essere allacciabile ad impianti pubblici o privati di distribuzione idrica, essere allacciabile all'impianto municipale di smaltimento dei rifiuti ove esista oppure a sistema di depurazione privato individuale o collettivo riconosciuto idoneo a norma della Legge 31/09/76 e successivi provvedimenti.

Le modifiche d'uso e di destinazioni di immobili, aree ed edifici, soggette a concessione, sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) con le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici stabilite dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici esecutivi;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti formati dal Comune a norma delle leggi vigenti o comunque operanti in forza di legge;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta.

B) DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' – D.I.A.

Le denuncia di inizio attività – D.I.A. di qualsiasi natura e specie sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) con le norme e prescrizioni del P.R.G.;

- b) con le norme e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti formati dal Comune a norma delle leggi vigenti;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta.

Il validità della D.I.A. è in ogni caso da intendersi subordinato a verifica di compatibilità e rispetto delle procedure derivanti da vincoli geomorfologici ed ambientali e dal Piano d'Area del Parco Naturale delle Alpi Marittime.

Art. 8 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI E URBANISTICI**A) - Altezza dei fronti della costruzione (H_f)**

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. lett. F), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

B) - Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi della precedente lett.A).

C) - Numero dei piani della costruzione (N_p)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato peri-

metrali (definite ai sensi della precedente lett. A comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

D) - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro;
- d) per ciglio strada si intende quello definito dall'art. 2 del D.M. 1.4.1968 n. 1404. Il confine stradale è quello definito dall'art. 3 del Nuovo Codice della Strada approvato con D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e s.m.i.

E) - Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

F) - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
- c) sono escluse le superfici relative:
 1. ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
 2. ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
 3. agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinentziali;

4. ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
5. ai cavedi.

G) - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

H) - Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m^3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 8, lett. A).

I) - Superficie fondiaria (Sf)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m^2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art.21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, 43).

L) - Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m^2], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

M) - Rapporto di copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($R_c = S_c/S_f$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

N) - Indice di utilizzazione fondiaria (U_f)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

O) - Indice di utilizzazione territoriale (U_t)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

P) - Indice di densità edilizia fondiaria (I_f)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

Q) - Indice di densità edilizia territoriale (I_t)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

Art. 9 – DEFINIZIONI**a) Destinazioni d'uso delle aree:**

la destinazione d'uso residenziale di suoli fissati dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe I, gruppo A del classamento catastale, ammettendosi la categoria A/10 e le destinazioni del gruppo B e C nei limiti fissati dal P.R.G. per attività non abitative, e la classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

La destinazione d'uso terziaria delle aree fissate dal P.R.G. si esprime in edifici ascrivibili unicamente alla classe I gruppo B, alla categoria A/10 del gruppo A, al gruppo C ed alla classe II per attività commerciali ed alberghiere, nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa ed alla classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

b) Stanza o vano utile:

Per stanza o vano utile si intendono: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi, destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno mq. 9) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza almeno di mt. 2,20 dal pavimento.

c) Vani accessori:

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

d) Vano:

Per vano si intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto.

e) Piano abitabile:

Si considera piano abitabile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio, autorimesse, ripostiglio, locali per servizi tecnologici, ecc.

f) Parete finestrata:

Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.

Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,60.

g) Edificio residenziale:

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per più del 60% della sua superficie utile) ad uso di abitazione e ascrivibile nella maggior parte del gruppo A della classe I della classificazione catastale.

h) Edificio o impianto produttivo industriale, artigianale o commerciale:

Si intende quell'edificio o in genere fabbricato o parte, costituito per le esigenze di un'attività industriale, artigianale o commerciale e non suscettibile di una destinazione

estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni e ascrivibile alla classe II della classificazione catastale.

i) Edificio commerciale, ricettivo o terziario in genere:

Si intende quel fabbricato, ascrivibile per la maggior parte (e cioè più del 60% della superficie utile) ai gruppi B e/o C della classe I della classificazione catastale e della cat. D/2 della classe II.

l) Pertinenza

Si intende pertinenza la costruzione costituente a catasto servizio complementare e che sia funzionalmente connessa e di servizio esclusivo, nell'uso all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito e che comunque non comporti aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le pertinenze non possono essere autorizzate se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizi di un fabbricato "principale" esistente.

m) Destinazione d'uso degli edifici:

La destinazione d'uso di un edificio è data dall'attività che in esso si svolge con continuità.

La destinazione d'uso è definita "propria" quando è conforme alla destinazione fissata nella concessione e nella autorizzazione, o, per edifici autorizzati prima dell'entrata in vigore del P.R.G., quando è conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.

n) Impianti per allevamenti zootecnici:

- impianti aziendali: si intendono quelli che non superano il rapporto di 40q.li di peso vivo di bestiame per ha. di area aziendale calcolata ai sensi del successivo art. 16.
- impianti intensivi: si intendono quelli la cui capacità di stabulazione supera il rapporto previsto per gli impianti aziendali.

o) Strutture a carattere temporaneo o precario:

Si intendono come tali strutture e manufatti destinati ad un uso circoscritto nel tempo finalizzate a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione. Tra queste ad esempio si ricordano: chioschi e dehor, installazioni per manifestazioni ed eventi limitati nel tempo, installazioni di cantiere, attrezzature stagionali etc..

La realizzazione di fabbricati quali tettoie o box temporanei (aperti o chiusi), sarà ammessa soltanto quando nella richiesta sia adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine massimo non rinnovabile che non sarà superiore a tre anni.

In tutte le zone del territorio l'utilizzazione di spazi pubblici o privati con strutture a carattere precario, temporaneo e/o stagionale, è subordinata ad autorizzazione temporanea della durata di un anno, solo se risponde ad esigenze temporanee e previa verifica di coerenza di inserimento ambientale (tipologica e dimensionale) rispetto agli spazi circostanti ed in merito alla sicurezza della circolazione stradale.

Al termine di durata ed in ogni caso alla cessazione delle funzioni temporanee, le strutture devono essere smontate. L'autorizzazione è rinnovabile allo scadere di un

anno fermo restando il permanere delle esigenze di carattere temporaneo, la stessa può essere inoltre revocata in qualsiasi momento quando il pubblico interesse lo richieda, o a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

n) Perimetrazione dei Centri e Nuclei abitati:

la perimetrazione dei centri e dei nuclei abitati, riportata sulle tavole di origine catastale del PRGC, recepisce la delimitazione adottata con specifica deliberazione dal Comune di Valdieri¹. La perimetrazione, individuata ai sensi dell'art. 12, comma 2, punto 5bis della LR 56/77 e smi, comprende le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, senza distinzione tra destinazioni d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate.

¹ Rif. DCC n.50 del 28/11/2015 – adozione delle delimitazione dei centri e nuclei abitati ai sensi della LR 56/77

Art. 10 – CAPACITA' INSEDIATIVA

Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione o di addetti al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative tipologiche e di destinazione d'uso.

- Per le aree destinate ad uso residenziale o ammessi

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

per interventi ad esclusiva destinazione residenziale: mc. 75/ab. o 25 mq./ab.;
interventi a destinazione mista in aree residenziali: mc. 90/ab. o 30 mq./ab.;

- Per le aree destinate a usi terziari e produttivi

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica si assume che ad ogni addetto corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di superficie utile, con la sola esclusione della quota di costruzione riservata a servizi sociali:

per destinazione terziaria

- a1 – commerciale mq. 15/add.
- a2 – ricettivo mq. 25/add.
- a3 – altre destinazioni mq. 25/add.

destinazione produttiva artigianale e industriale

- b1 - manifattura in genere mq. 50/add.
- b2 – meccanica mq. 100/add.
- b3 – di servizio all'automobile mq. 70/add.
- b4 – costruzioni e impianti mq. 100/add.
- b5 – altri settori e rami mq. 70/add.

destinazione agricola e allevamento

- giornate lavorative 104 = 1 add.

Le giornate lavorative sono calcolate in relazione all'attività aziendale sulla base degli indici fissati da Leggi e provvedimenti di settore.

Art. 11 – CLASSI E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE DI USO DEL SUOLO

Le principali classi di destinazione d'uso del suolo comunale fissate dal P.R.G. sono le seguenti:

1. aree destinate ad impianti pubblici;
2. aree destinate adusi residenziali;
3. aree destinate ad usi terziari;
4. aree destinate ad usi produttivi;
5. aree agricole;
6. aree per la viabilità, il trasporto pubblico ed infrastrutture relative;
7. area destinata al parco Naturale delle Alpi Marittime.

Ciascuna classe o sottoclasse di destinazione comprende gli usi del suolo propri e ammessi a norma degli articoli seguenti.

Art. 12 – AREE DESTINATE AD IMPIANTI PUBBLICI.**a) aree per attrezzature e servizi di interesse comunale**

La previsione di tale aree è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano nel rispetto degli standard di legge (art. 21 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.).

Le specifiche destinazioni sono topograficamente indicate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.

La proprietà delle aree e degli immobili dovrà essere pubblica o di enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, e la loro acquisizione avviene direttamente nei modi e nelle forme di legge o indirettamente contestualmente ad interventi privati di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste da leggi di settore.

In sede di attuazione del P.R.G. all'interno delle aree per servizi pubblici le specifiche destinazioni d'uso possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante del P.R.G. stesso in applicazione del disposto del 4° C., dell'art.1 della legge 03.01.78 n. 1.

La formazione e l'attuazione di Piani esecutivi convenzionali comporta l'obbligo di riservare una quota di aree per servizi commisurata alla capacità insediativa e agli standard di legge. Nel caso in cui il P.R.G. non preveda sulle aree di intervento specifiche aree per servizi, o ne preveda solo in parte, queste dovranno essere monetizzate in tutto o in parte nella misura stabilita dall'art. 21 L.R. 56/77.

Nel caso in cui il P.R.G. preveda nelle aree di intervento aree per servizi esuberanti rispetto agli standard di legge, queste dovranno essere cedute nella misura dovuta, mentre la quota esuberante dovrà essere oggetto di impegno alla cessione onerosa sulla base di importi da stabilire con apposite deliberazioni comunali.

Nelle aree individuate per parcheggio – garage, all'interno delle borgate o frazioni minori individuate come aggregazione urbanistica è ammessa la realizzazione di autorimesse private con il permesso di costruire disciplinata da convenzione.

Questa deve prevedere:

- utilizzazione dell'area per autorimessa privata max. 1/3 di quella indicata a parcheggio;
- sistemazione e dismissione dell'area non utilizzata ad autorimessa privata.

b) aree per impianti urbani e territoriali ed impianti speciali.

Le previsioni di aree ed edifici per impianti urbani, territoriali e speciali è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero comune, parte di esso o a bacini di servizio sovracomunale.

Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni topograficamente previste secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Le opere di urbanizzazione primaria ed indotto di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. alle lettere c), d), e), f), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, prescindendo dalle prescrizioni di P.R.G.

Art. 13 – AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI (r)

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti e professioni e terziario in genere, in misura non superiore al 30% della superficie utile complessiva. **Sono altresì ammesse senza limitazioni destinazioni di carattere turistico-ricettivo compresa la ristorazione.**

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il Piano di adeguamento e di sviluppo formato ai sensi della L. 426/71, definisce le superfici di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche; qualora si verificassero particolari necessità di adeguamento delle superfici di vendita le prescrizioni del Piano redatto ai sensi della L.426/71 prevalgono su quanto disposto al primo comma precedente.

Nelle aree a destinazione residenziale sono altresì ammessi impianti ed attrezzature di pubblico interesse anche senza il rispetto della percentuale di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 14 – AREE DESTINATE AD USI TERZIARI**A) Per impianti terziari artigianali e commerciali (tac.).**

Nelle aree destinate ad impianti produttivi terziari artigianali e commerciali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio in misura almeno pari al 30% della S.U.L. ammessa, per unità immobiliari destinate all'attività produttiva; commercio limitatamente ai beni propri del servizio prestato.
- b) attività commerciali in genere, in misura almeno pari al 30% della S.U.L. ammessa.
- c) residenza nella misura strettamente necessaria alla custodia degli impianti nella misura di mq. 150 di S.U.L. per ogni unità produttiva o commerciale.

La dotazione di aree per attrezzature di servizio pubblico è stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale relativa agli impianti artigianali e nella misura del 100% della S.U.L. per impianti commerciali, salvo diversa prescrizione dei quadri sinottici.

B) Impianti terziari turistico - ricettivo (ttr.).

Nelle aree destinate ad impianti terziari turistico - ricettivo gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva;
- b) residenza a carattere permanente nella misura strettamente necessaria alla custodia e amministrazione degli impianti, in misura non superiore a 150 mq. di S.U.L. per ogni esercizio, salvo casi particolari e documenti riconosciuti dalla Amm. ne Comunale;
- c) servizi ed attrezzature pubbliche e private in funzione dell'attività ricettiva.

Nell'area 6/ttr 1 ove ha sede il complesso Terme di Valdieri, sono possibili esclusivamente gli interventi previsti per le aree IIIA e IIIB (come da classificazione in carta di sintesi, Tavola 4.6 bis); in ogni caso per gli interventi si dovrà tenere conto delle limitazioni di cui al D.G.R. n° 20-15422 del 23 /12/1996.

Nell'area 5/Ttr1 NI –destinata a centro logistici per lo sci di fondo, sono consentite attività commerciali nella misura massima del 20% della S.U.L. ammessa. I privati richiedenti dovranno compartecipare materialmente con il Comune per l'approvvigionamento idrico.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di una adeguata viabilità di accesso.

La dotazione di aree per attrezzature di servizio pubblico è stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale da destinarsi interamente a parcheggio, e nella misura del 100% della S.U.L. di cui 1/2 a parcheggio per eventuali destinazioni commerciali, salvo diversa prescrizione dei quadri sinottici.

C) Impianti terziari turistico - speciali (tts).

Le aree classificate terziari turistico - speciali sono destinate alla realizzazione di campeggi e delle relative attrezzature.

Gli impianti e le caratteristiche specifiche delle aree sono normate dalla L.R. 31.08.79 n. 54.

- Le previsioni per l'area a campeggio, 1/Tts/2 NI del tipo B, potranno essere attuate a mezzo di comparti funzionali, previo studio generale dell'area che verifichi anche la compatibilità dell'intervento con la viabilità di accesso e la presenza di una linea elettrica.

- Le previsioni per l'area a campeggio, 5/Tts1 NI del tipo A, sono ammesse attività commerciali nella misura massima del 20% della S.U.L. concessa. I privati richiedenti dovranno compartecipare materialmente con il Comune per l'approvvigionamento idrico.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di una adeguata viabilità di accesso.

La dotazione minima di aree per attrezzature di servizio pubblico è da riferirsi a parcheggi dimensionati con un numero di posti macchina pari al 5% del numero di piazzole previste, da ubicarsi in prossimità degli accessi, in aggiunta alle aree di parcheggio delle auto che devono collocarsi al di fuori delle rispettive piazzole, internamente al campeggio.

Impianti terziari turistico - termali (Ttt).

Nelle aree di nuovo impianto, terziari turistico - termali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; residenza a carattere permanente nella misura strettamente necessaria alla custodia e amministrazione degli impianti, in misura non superiore a 150 mq. di S.U.L. per ogni esercizio, salvo casi particolari e documenti riconosciuti dalla Amm. ne Comunale; servizi ed attrezzature pubbliche e private in funzione dell'attività ricettiva.

- L'area con sigla 1/Ttt/NI PIP ricettivo – termale soggetta a SUE unitario (PIP) è dimensionata per la costruzione contestuale di uno stabilimento termale, di un albergo per una capienza di circa 300 posti, di un ingresso centro informazioni con relativo parco ludico – termale. In fase di formazione del PIP potranno essere individuati Ambiti di Intervento all'interno dei quali potranno essere ridistribuite le aree a servizi per una migliore fruibilità delle strutture termali ed alberghiere; i dati volumetrici degli interventi vengono definiti nelle tabelle di zona.

- La viabilità di accesso all'area termale, individuata nella cartografia di piano prevede la costruzione di svincolo sulla via provinciale, e raccordo distributivo interno all'area con via S. Croce, nonché la costruzione di marciapiedi a lato della viabilità in progetto. La dotazione minima di aree a servizi, è definita nella tabella di zona e dovrà essere verificata in fase di predisposizione dello strumento urbanistico attuativo (PIP), e se necessario incrementata, in riferimento alle effettive destinazioni e quantità che verranno realizzate.

La capacità edificatoria, come indicata nel Quadro Sinottico, è stabilita in complessivi 14.200 mq di SUL, attribuiti all'intera area indipendentemente dalla misura della Superficie Territoriale del PIP.

- per quanto riguarda la tipologia costruttiva si consiglia l'inserimento delle caratteristiche edilizie e l'uso di materiali tradizionali, quali ad esempio l'intonaco alla "piemontese", l'utilizzo di inserti di muratura in pietra alternati all'uso del legno in facciata e per le parti strutturali del tetto. Sono preferibili tetti a due falde con coperture in pietra locale (losa), tipologici dell'area.

- i volumi di nuova costruzione dovranno essere realizzati seguendo l'andamento della morfologia del terreno evitando lunghe cortine continue e differenziando le altezze.

- l'altezza massima degli edifici, anche in considerazione delle tipologie locali e dell'impatto visivo creato sul territorio è limitata a mt. 7,50.

- L' A.C. individuerà le modalità per pervenire ad una progettazione architettonica unitaria di qualità che garantisca il corretto *inserimento* ambientale dell'intervento.

Art 15 – AREE DESTINATE AD USI PRODUTTIVI.**A) Impianti industriali (i):**

Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) produzione e immagazzinaggio, solo se sussidiario all'attività produttiva, estesi all'intera area individuata dal P.R.G.;
- b) amministrazione aziendale in misura non superiore ad una unità alloggio con un massimo di 180 mq. di Sul per ogni unità produttiva;
- c) abitazione in misura non superiore ad una unità alloggio con un massimo di 180 mq. di Sul per ogni unità produttiva;
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti industriali, salvo diversa prescrizione dei quadri sinottici.

Per le aree e gli impianti esistenti e confermati (EC) in aggiunta all'esistente è ammessa la realizzazione di strutture e opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dell'igienicità e sicurezza delle lavorazioni. Sono compresi gli interventi relativi alla realizzazione di opere a carattere precario o facilmente amovibili quali: garitte, chioschi per operatore o quadri di comando, tettoie di protezione di mezzi meccanici.

Prescrizioni specifiche per l'area 4ECpi1: in sede autorizzazione degli interventi edilizi dovranno essere verificate le condizioni circa la coerenza delle opere con la classe di rischio. Per le eventuali nuove costruzioni in presenza di criticità geologiche ed idrauliche (limitate a costruzioni pertinenziali a servizio dell'attività esistente) deve essere garantita, responsabilmente da parte dei soggetti attuatori, la certezza del raggiungimento delle condizioni di sicurezza in funzione dell'utilizzo previsto, in applicazione delle vigenti norme tecniche costituite dal DM. 14/01/08 e anche mediante eventuali opere di difesa dalle valanghe

B) Impianti artigianali (a) .

Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio, e di produzione, immagazzinaggio, commercio limitatamente ai beni prodotti dalla unità produttiva e di essi integrativi.
- b) residenza per il proprietario o la custodia degli impianti in misura non superiore a mq. 180 di Sul per ogni unità produttiva.

c) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La dotazione di aree per le attrezzature e servizi pubblici è stabilita nella misura minima del 10% della superficie territoriale destinata agli insediamenti artigianali, salvo diversa prescrizione dei quadri sinottici.

C) Aree destinate ad attività produttive estrattive.

Sono le aree individuate dal P.R.G. destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalità di esercizio, i criteri per il rilascio delle relative autorizzazioni sono regolati dalla L.R. 22.11.78 n. 69.

Art. 16 - AREE AGRICOLE**A) Aree agricole produttive**

1 Nelle aree agricole produttive gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse; la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo.

2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:

a) sulle attrezzature e infrastrutture di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme;

a1. interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;

a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;

a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali stalle aziendali, silos, locali di deposito, rimessa ecc.

Per gli interventi di cui alla lettera a1. è ammesso ove necessario un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma purché contenuto nella misura del 20%; per incrementi maggiori si applicano in ogni caso i parametri per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi ove gli edifici esistenti dismessi vengono demoliti, se non classificati fra i beni culturali, o destinati ad usi accessori all'attività agricola, ad attività agrituristica o ad abitazione di propri familiari.

b) costruzione in funzione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova formazione. Tali interventi sono possibili solo se documentati dal concessionario mediante un piano aziendale o interaziendale formato secondo i criteri delle vigenti leggi di settore.

3 Condizioni per l'edificazione.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b., gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti limiti:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo e prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco o coltivazione industriale del legno: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e a pascolo permanente: mc. 0,001 x mq.

PER ABITAZIONI NON SUPERIORI A 500 mc. per azienda.

Gli interventi di cui al comma precedente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative, da documentare con i criteri usati per i piani aziendali e perciò l'occupazione di un addetto.

Ad ogni addetto può corrispondere un'abitazione con un massimo di 500 mc.

In ogni caso ad ogni azienda può corrispondere un massimo di due alloggi.

Per abitazione si intende la parte dell'edificio ad uso residenziale ed i locali accessori quali: vani scala interni, cantina, autorimessa, locale caldaia, ecc.

I locali ad uso magazzino, ricovero macchine, attrezzi e prodotti agricoli, anche se ricavati nello stesso edificio dell'abitazione sono locali accessori all'azienda e pertanto non assimilabili ad abitazione.

- 4 Non sono di norma ammessi allevamenti intensivi, intendendosi per tali gli allevamenti che superano il rapporto di 40 q.li di peso vivo di bestiame per ha. di area aziendale.

Allevamenti intensivi esistenti potranno essere di interventi di ampliamento nella misura massima del 50% della S.U.L. esistente previo parere conforme del consiglio comunale dell'U.S.L. competente per territorio.

Ampliamenti o nuove costruzioni di stalle per allevamenti a carattere aziendale sono ammessi ove si verifichi e non si superi il rapporto di q.li 40 di peso vivo di bestiame per ha. di area aziendale.

Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, nel caso in cui i terreni necessari non siano in proprietà o in affitto del concessionario, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno unilaterale di durata decennale del richiedente allo spandimento in aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal proprietario delle aree di spandimento.

- 5 Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici per abitazione rurale, oltre gli indici di cui al precedente comma 3', dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5, salvo distanze minori o costruzioni a confine previo accordo scritto tra le parti interessate;
- distanza minima da altre abitazioni: mt. 10, salvo costruzioni in aderenza, previo accordo scritto tra le parti interessate;
- distanza minima da altre costruzioni di servizio all'attività agricola eccetto le stalle, nel caso di fabbricati staccati mt. 7,50;
- numero massimo piani fuori terra: 2;
- altezza massima: ml. 8,50.

Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici al servizio dell'attività agricola, eccetto le stalle, dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5, salvo distanze minori o costruzioni a confine, previo accordo scritto tra le parti interessate;

- distanza minima da altri fabbricati accessori all'attività agricole: mt. 5, salvo costruzione in aderenza previo accordo scritto tra le parti interessate in caso di aziende diverse.
- distanza minima da strade private: ml. 3.

Nuove costruzioni od ampliamenti di stalle e concimaie:

- distanza minima dal confine di aree urbanizzate o urbanizzande: ml. 100. In caso di nuove costruzioni di stalle non tradizionali (industriali senza terra), occorre il rispetto della distanza minima di ml. 200 da aree urbanizzate o urbanizzande. In ogni caso per istanze di nuove costruzioni occorrerà un pronunciamento del C.C. , facendo comunque salvo il rispetto delle norme vigenti in materia. Per nuclei rurali valgono le prescrizioni delle aree agricole;
- distanze minime dall'abitazione del proprietario: ml.15;
- distanza minima da abitazioni di altra proprietà: ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di mt. 15;
- distanza minima da pozzi di captazione acque sotterranee, non destinata al consumo umano ml. 30,00.

Ampliamenti di stalle esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione, sono ammessi in deroga unicamente alle distanze minime fissate al punto precedente dal confine di aree urbanizzate, dall'abitazione del proprietario o da altre abitazioni, semprechè l'ampliamento sia possibile senza ridurre ulteriormente le distanze intercorrenti già esistenti.

Valgono inoltre le distanze dai confini, da altri edifici accessori di cui al punto precedente.

La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale ed al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%.

- 6 Il permesso di costruire per la nuove edificazione delle residenze rurali può essere rilasciata esclusivamente a:
- a) imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n° 153 e 10 maggio 1976, n° 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n° 27 e 23 agosto 1982, n° 18, anche quali soci di cooperative;
 - b) proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
 - c) imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Il permesso di costruire e/o D.I.A., previsti dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola.

- 7 Si richiamano integralmente le norme di cui ai commi 6. 7. 8. 9. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. dell'art.25 della L.R. n° 56/77 e succ. mod. e int.

- 8 Nell'allevamento avicolo esistente in località Cascinetta, ogni intervento di carattere edilizio (ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria) e/o modifica della tipologia di allevamento, dovrà essere soggetto a preventiva delibera di assenso del Consiglio Comunale.

B) Annucleamenti rurali.

Comprendono le borgate rurali in cui è prevalente la residenza rurale con annesse infrastrutture per l'attività agricola.

Il P.R.G. equipara gli annucleamenti rurali alle zone agricole produttive, salvaguarda l'entità produttiva di tali aree favorendo la conservazione, il risanamento e la ristrutturazione del patrimonio edilizio e dei complessi rurali esistenti.

La destinazione d'uso propria degli immobili ricadenti già utilizzati in tali aree è complementare e di supporto all'attività agricola che si svolge nelle aree agricole produttive. Destinazioni d'uso ammesse sono:

- la residenza permanente e non limitatamente a fabbricati già utilizzati per tale scopo o ai fabbricati dismessi dall'attività agricola oggetto di interventi di recupero.
- attività commerciali limitatamente a beni di prima necessità ed attività artigianali di servizio, unicamente nel caso di fabbricati oggetto di interventi di recupero.

Sul patrimonio edilizio esistente si ammettono gli interventi previsti nelle zone agricole produttive; interventi di nuova costruzione per la residenza rurale e per impianti ed attrezzature in funzione dei fondi agricoli sono ammessi senza le verifiche prescritte per le aree agricole produttive purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- titolo per il rilascio della concessione;
- imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi di legge;
- proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola;
- affittuari o mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario sulla esecuzione dei lavori;
- residenti negli annucleamenti rurali con legami di parentela fino al 2° grado ai soggetti di cui ai punti precedenti.
- caratteristiche edificatorie relative alla residenza rurale:
 - rapporto di copertura max. 30% dell'area asservita;
 - indice fondiario max. mc. 0,8/mq.
 - 2 piani f.t. e altezza max. ml. 8,50.
- caratteristiche edificatorie relative a impianti ed attrezzature:
 - rapporto di copertura: 30% dell'area asservita.

Si richiamano tutte le previsioni relative a distanze previste nelle zone agricole.

Gli edifici di origine rurale dismessi dall'attività agricola, esistenti negli annucleati rurali, possono essere recuperati con la valorizzazione degli elementi di pregio nella forma e tipologia originaria da tutti i soggetti.

Sono consentiti gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia come definita dalle presenti norme di attuazione;
- il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali e usi turistico-ricettivi, compresa la ristorazione;
- sono consentiti ampliamenti in misura non superiore al 20% del volume residenziale preesistente (25 mq. di superficie utile sono sempre concedibili) per adeguamenti igienico funzionali, ~~limitatamente in edifici uni e bi familiari~~, solo nel caso in cui non sia possibile il riuso di strutture contigue preesistenti.

La sopraelevazione di cm. 50 è ammessa unicamente per l'adeguamento alle altezze minime interne previste dalle norme igienico sanitarie

C) Interventi ammessi eccezionalmente:

Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come definita dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente è ammessa:

- a) la costruzione di fabbricati, aperti o chiusi al servizio dei fondi e/o dell'abitazione esistente; è comunque ammesso un solo fabbricato per ogni nucleo familiare residente; la superficie coperta da tale fabbricato non potrà essere superiore a mq. 25; la sua altezza massima, misurata al colmo non potrà essere superiore a mt. 3,00; in caso di terreni inclinati, l'altezza sarà costituita dalla media delle altezze sulle varie fronti.
- b) il richiedente deve documentare il titolo di proprietà sull'area interessata dall'intervento, nonché la superficie disponibile che non potrà essere inferiore a mq. 3810 (pari ad una giornata piemontese); detta superficie potrà essere la somma di più appezzamenti di terreno anche se tra essi, non contigui purché la superficie minima su cui s'intende costruire il fabbricato, abbia estensione non inferiore a mq. 1000. I nuovi fabbricati sono consentiti solo in assenza di altre analoghe strutture preesistenti o da recuperare a tali scopi. La costruzione dovrà mantenere, dai confini di proprietà, la distanza minima di mt. 5,00; nel caso di preesistenze di fabbricati non di proprietà del richiedente, la distanza tra nuova opera ed il fabbricato esistente non potrà essere inferiore a mt. 10,00; è consentita la costruzione in aderenza a fabbricati preesistenti solo nel caso in cui questi risultino privi di pareti finestrate, indipendentemente dalla proprietà del fabbricato esistente.

I fabbricati di cui ai precedenti commi dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- 1) fabbricati privi di tamponamenti su tutti i lati;
 - struttura portante verticale in legno e/o in pietra a spacco;
 - tetto a struttura portante in legno, del tipo a capanna;
 - pavimentazione in sterrato;
 - manto di copertura in lamiera zincata preverniciata, colore scuro o materiale lapideo, pendenza minima 20%;
- 2) fabbricati provvisti di tamponamenti su uno o più lati:
 - struttura portante verticale in legno e/o in pietra spacco naturale;
 - murature di tamponamento perimetrali in legno e/o in pietra a spacco naturale;

- tetto a struttura portante in legno, del tipo a capanna;
- manto di copertura in lamiera zincata preverniciata, colore scuro o materiale lapideo, pendenza minima 20%;
- pavimentazione in pietra naturale e/o sterrata;
- porte e finestre in legno naturale con vernice impregnante ed eventualmente scurente;
- gli scuretti esterni dovranno sempre essere realizzati in legno, come i serramenti, senza decorazioni;
- soglie e davanzali, se presenti, dovranno essere realizzati in pietra a spacco naturale e/o in legno.

Il richiedente dovrà produrre atto di vincolo (registrato e trascritto nelle forme di Legge) per la destinazione prevista, senza possibilità di trasformazioni né tantomeno ampliamenti.

D) Le costruzioni ricadenti nell'area destinata a Parco Naturale dell'Argentera, sono assensibili solo in quanto compatibile con le Norme del Piano dell'Area Parco.

Art. 17 – AREE PER LA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale e ciclabile, esistente e in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma in sede esecutiva potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

Non ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali; nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova edificazione e di ampliamento devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G.:

- mt. 60 per le autostrade;
- mt. 40 per le strade statali ed i raccordi autostradali;
- mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore a mt. 10,50;
- mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a mt. 10,50;
- mt. 10 per le strade vicinali di uso pubblico.

Si dovranno sempre e comunque rispettare le ulteriori prescrizioni del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione (D.L. 30 aprile 1992, n. 285; D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495; D.P.R. 26 Aprile 1993, n. 147 e D.L. 10 settembre 1993, n. 360).

Nelle aree destinate ad usi insediativi, ove il P.R.G. non precisa con vincolo topografico definito le fasce di rispetto, l'allineamento dei fabbricati e delle recinzioni è definito in sede di rilascio della concessione.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

E' ammessa in dette aree l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari e dai percorsi pedonali e ciclabili non inferiore a mt. 0,75 (fatti salvi gli allineamenti preesistenti) con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto a semplice richiesta del Comune, nel caso di allargamento dei sedimi stradali.

Per ciglio stradale si richiama la definizione di cui all'art. 2 D.M. 1.4.68 n. 1404. Caratteristiche delle recinzioni: vedasi l'art. 52 del Regolamento Edilizio.

Si Specifica che le recinzioni nelle aree classificate CIS, negli annucleamenti rurali e nelle zone agricole potranno essere realizzate unicamente mediante:

- barriere con piantoni e traverse interamente in legno di h. max. ml. 1,2 infissi nel terreno o in blocchi di cemento purché non affioranti, su spazi pubblici e ml.3,00 tra proprietà private
- muretti in pietra a vista di h. max ml.1.00 su spazi pubblici e ml. 2,00 tra proprietà private;
- recinzioni con rete metallica e paletti in legno o in ferro, infissi nel terreno o in blocchi di cemento purché non affioranti, di h max. ml.2,00 su spazi pubblici e ml. 3,00 tra proprietà private.

Nella Tavola 4.0 “Cartografia dei vincoli e progetto definitivo di PRGC in scala 1:5000” è indicata con specifica simbologia la localizzazione del tracciato in progetto di un tratto di raccordo ciclo-turistico e naturalistico (di 256 m circa) che serve per collegare la Strada antica per Entracque alla SP 22. Il progetto rientra nel “Progetto del Percorso Ciclo-turistico e naturalistico nei Comuni di Roaschia, Valdieri e Entracque” (approvato con Delibera della Giunta Comunitaria delle Valli Gesso e Vermentagna n. 200 del 05/12/2008 e ormai giunto alla fase di progettazione definitiva).

Per le modalità realizzative del tratto di percorso si rimanda agli elaborati del suddetto Progetto Definitivo. Eventuali modesti adattamenti di tracciato che potranno rendersi necessari in fase esecutiva sono ammessi e non costituiscono variante al P.R.G.C.

Art. 18 – AREA DESTINATA AL PARCO NATURALE DELLE ALPI MARITTIME.

Il P.R.G. individua le aree destinate al Parco Naturale delle Alpi Marittime di cui alla Legge Regionale 65/1980 e successive modificazioni e integrazioni, ricadenti all'interno del territorio comunale di Valdieri.

L'adeguamento alle previsioni del Parco Naturale delle Alpi Marittime deve avvenire, ai sensi del settimo comma dell'art. 23 della L.R. 22.3.90 n.12, nei tempi e nei modi previsti all'art. 8 della L.R. 5.12.77 n. 56 .

In attesa di tale adeguamento si applicano le misura di salvaguardia di cui al sesto comma dalla già citata L.R. 22.3.90 n. 12.

Nell'eventualità di interventi in prossimità del Parco occorrerà procedere ad una verifica dell'effettivo posizionamento dei confini dello stesso.

Art. 19 – CLASSI DI INTERVENTO

Ai fini dell'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e dei relativi requisiti, per destinazioni d'uso residenziali, terziarie e produttive, il territorio comunale è distinto nelle seguenti classi di intervento, o in riferimento alle destinazioni d'uso prevalenti:

A) per aree destinate a prevalente uso residenziale:

- a1) complessi di interesse storico - ambientale;
- a2) aree di capacità insediativa esaurita;
- a3) aree di completamento;
- a4) aree di nuovo impianto;

B) per aree destinate ad impianti terziari e produttivi:

- b1) aree ed impianti esistenti confermati;
- b2) aree di riordino e completamento;
- b3) aree di nuovo impianto.

La rispondenza alle zone di cui al D.M. 02.04.1968 n. 1444 risulta così formulata:

C.I.S.	=	A
C.I.E.	=	B
C – N.I.	=	C
p – t	=	D
E	=	E

Art. 20 – COMPLESSI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE (C.I.S.)

- 1 Sono le parti del territorio comunale comprendenti le aree di vecchia edificazione di interesse storico - ambientale.
- 2 La delimitazione individuata dal P.R.G. ha altresì efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli articoli 27 e segg. della legge 457/78.
- 3 In tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistenti.
- 4 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività ospitate negli edifici stessi siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
- 5 E' sempre ammesso il cambio di destinazione di uso all'interno di fabbricati esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili con quelle ammesse nelle aree a prevalente destinazione residenziale.
- 6 Nelle aree in oggetto, salvo quanto precisato al comma successivo, sono di norma consentiti mediante permesso di costruire e/o D.I.A. singoli i seguenti interventi come normati all'art.27:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro conservativo
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia interna o parziale.
 - interventi di ristrutturazione edilizia totale, e di ampliamento e/o sopraelevazione come definiti dalle presenti N. di A., sono consentiti unicamente mediante Piano di recupero da formare come indicato all'art. 5.

Non sono soggetti a piano di recupero gli interventi di ristrutturazione edilizia interna o parziale, di restauro e risanamento conservativo, sopraelevazioni per adeguamento alle altezze minime interne prescritte dalle norme igienico – sanitarie e ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume residenziale esistente, in assenza di porzioni rustiche recuperabili, in caso di edifici non confinanti con spazi pubblici, ed a condizione che non venga alterata la tipologia di insediamento urbanistico preesistente e i caratteri tipologici significativi del fabbricato in oggetto.
- 7 Il P.R.G. precisa nel dettaglio, in scala 1:1000, per le aree di interesse storico - ambientale del capoluogo e di Andonno gli interventi edilizi obbligatori e/o ammessi mediante permesso di costruire singolo.

Al di fuori di tali interventi sono comunque sempre ammessi, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 8 Per gli edifici esistenti privi di interesse storico - ambientale per i quali nelle tavole di dettaglio non sono indicati interventi obbligatori, vale quanto disposto al comma 6' precedente chiarendo che per gli edifici evidenziati con specifico pallino nero è ammessa la ulteriore sopraelevazione nei limiti previsti dall'art.27, punto F1.

Sono esclusi dal presente disposto gli edifici individuati in cartografia e soggetti a restauro e risanamento conservativo.

- 9 Gli interventi edilizi obbligatori e/o ammessi possono essere variati senza che ciò costituisca variante di P.R.G., in sede di piano di recupero. In caso il P. di R. lo stesso documenta e stabilisce il tipo di intervento necessario all'interno comunque degli interventi ammessi all'art. 27 relativi al patrimonio edilizio esistente, fermo restando il rispetto dei disposti di cui alla lettera a) del quarto comma dell'art. 24 (edifici di interesse storico - artistico L.R. 56/77).

Nelle aree libere di pertinenza degli edifici esistenti è vietata la formazione di depositi e di accumuli anche temporanei di materiale.

- 10 Nel comparto CIS/1 è consentito l'ampliamento del fabbricato ad uso residenziale esistente, subordinatamente alla demolizione di attiguo fabbricato rurale e nella misura massima di mc. 120,00, pari al volume oggetto di demolizione.

- 11 Per l'area **3 R6 CIS** (S.Anna, ambito delle ex Palazzine Reali), nel caso di intervento di riqualificazione unitario dell'intero ambito, subordinatamente alla formazione di un Piano di Recupero esteso all'intera area urbanistica, in aggiunta agli interventi ordinari previsti dal PRG, si individuano le seguenti prescrizioni:

- E' richiesto uno studio progettuale unitario dell'intero ambito, comprensivo anche della adiacente area per servizi SPD 3, finalizzato a verificare la coerenza degli interventi di recupero e riqualificazione del complesso edilizio con il contesto ambientale e paesaggistico circostante, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale adottato, ed in coerenza con la dichiarazione di notevole interesse pubblico decretata a tutela dell'area (Dlgs42/2004 – art. 142, aree tutelate per legge e DM. 1 agosto 1985).
- E' richiesto un rilievo di dettaglio dei fabbricati e dei manufatti esistenti sull'area finalizzato ad evidenziare gli elementi di pregio di valore storico artistico e documentario, le tipologie tradizionali da conservare e le visuali di maggior interesse ambientale e paesaggistico.
- E' riconosciuta una premialità del 20% rispetto alla SUL esistente da realizzarsi in aggregazione agli edifici privi di pregio artistico e documentario (esclusi quindi quelli individuati dal PRGC come "di rilevanza architettonica") fermo restando il rispetto/adozione dei caratteri architettonici e paesaggistici e degli elementi stilistici propri della tradizione edilizia alpina
- In sede di PdR, previa verifica di inserimento paesaggistico, e subordinatamente alla preventiva concertazione con le istituzioni competenti in materia di tutela dei beni dichiarati di notevole interesse pubblico e del conseguente ottenimento dei pareri richiesti per legge, potranno essere valutati al fine di un adeguamento funzionale del complesso verso usi turistico-ricettivi ed attività connesse, interventi di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti privi di pregio (esclusi quindi quelli individuati dal PRGC come "di rilevanza architettonica").

Nella porzione di area ricadente nella classe IIb potranno essere realizzate solo strutture rimovibili e fruibili esclusivamente nelle stagioni senza neve. Per la classe II vale quanto contenuto nelle NTA del PRGC vigente senza specifiche prescrizioni.

Art. 21 – AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (C.I.E.)

1 Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di ristrutturazione urbanistica.

2 In tali aree il P.R.G. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso la individuazione di aree di arredo urbano e di servizio pubblico.

3 A tal fine il Comune può provvedere mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi e con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree di arredo urbano.

4 Sulle aree libere di pertinenza degli edifici è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, tettoie, baracche temporanee e vanno convenientemente sistemate a cortile, a prato, a giardino, a verde.

5 Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti;
- e) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum di edifici esistenti ~~uni-bifamiliari~~ che non comportino aumento del volume residenziale esistente superiore al 30% per un massimo di 200 mc., ~~non si costituiscano nuove unità alloggio~~ e comunque senza superare la densità fondiaria di 0,8 mc. per mq.; in casi di sopraelevazione od ampliamento l'altezza dell'edificio non potrà essere superiore a mt. 8,50 e il rapporto di copertura non potrà essere superiore a R.C. = 40%. Sono comunque consentiti ampliamenti una-tantum di 25 mq. di superficie utile lorda anche in eccedenza ai limiti predetti.
- g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici.

6 E' ammessa l'esecuzione di autorimesse a norma del successivo articolo 31 sempre che il rapporto complessivo di copertura sul lotto non superi il 40% al lordo degli edifici esistenti. **Tale limite è ammesso fino al 50% nel caso di aree di pertinenza di edifici isolati esistenti.**

7 E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sempre che:

- il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume abitabile dell'edificio soggetto a demolizione o nel caso di edifici esistenti unifamiliari non sia superiore al 30% del volume abitabile preesistente; e non venga superata una densità fondiaria di 0.8 MC. x MQ. nonché il rapporto di copertura R.C. = 40%;
- nella ricostruzione si attuino le previsioni di arretramento e di destinazione di uso stabilite dal P.R.G. per le nuove costruzioni;
- l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a ml. 8,50.

8 Nelle aree 1r1CIE, 1r2 CIE, 1r3CIE non sono ammessi gli interventi di cui al punto 5) lettera f) e al punto 7) precedenti; sono comunque ammessi limitati ampliamenti, unatantum per adeguamenti funzionali e/o igienico/sanitari con un limite massimo di 25 mq. di superficie utile lorda.

9 Sul lotto ricadente in ambito 2/R4/CIE identificato a Catasto al Fg. 3, mappale 454 ed appositamente individuato sugli elaborati grafici con asterisco, è ammessa la realizzazione di una struttura accessoria da destinarsi quale locale di deposito / magazzino avente una superficie utile lorda non superiore a mq. 120 e altezza massima di mt.4,50 con copertura piana. L'edificio dovrà conformarsi alla morfologia del terreno prevedendone una porzione interrata con accesso posizionato verso la strada comunale posta a valle "Via Madonna delle Grazie". L'attuazione dell'intervento è subordinata, mediante apposita convenzione, alla cessione gratuita al comune di Valdieri dell'area confinante destinata a servizi pubblici (SPC1), atta alla realizzazione della zona verde di rispetto alla chiesetta di Madonna delle Grazie. L'intervento dovrà conseguire un prodotto edilizio di qualità che si integri in modo adeguato al contesto utilizzando materiali da costruzione caratteristici dell'architettura locale quali legno e pietra. Si richiede ancora di mettere in atto sistemi di mitigazione atti a mascherare con elementi verdi (utilizzo di specie vegetali autoctone) la struttura verso i confini nord ed est della proprietà e di interferire il meno possibile con la vegetazione di valore scenico/paesaggistico oggi presente (alberi ad alto fusto, macchie arboree, etc...).

10 Per l'area normativa 4 r2 CIE, il completamento delle previsioni urbanistiche individuate per essa è subordinato alla completa demolizione delle strutture e delle attrezzature relative alla precedente attività di distributore di carburanti oramai cessata da anni. Per il lotto libero intercluso tra i fabbricati residenziali esistenti si prevede la possibilità di completamento unatantum per una volumetria non superiore ai 450 mc, fermo restando il mantenimento degli accessi ed i diritti di passaggio eventualmente esistenti sui lotti confinanti. I nuovi interventi potranno avere un solo accesso dalla SP 22 adeguato alle normative vigenti, previo ottenimento di nulla osta da parte del competente Ufficio Tecnico Provinciale. L'accesso carrai dovrà essere arretrato ed elettrificato. L'eventuale nuova recinzione dovrà mantenere l'allineamento di quella esistente sulla proprietà limitrofa.

E' prescritto il ripristino ambientale dell'ex piazzale del distributore con sistemazioni a verde che garantiscano una adeguata formazione di prato.

Per la riqualificazione dell'area, ed in particolare sull'eventuale stato di compromissione del suolo, dovranno essere rispettate le disposizioni e le procedure di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

Art. 22 – AREE DI COMPLETAMENTO. (C)

- 1 Tale classificazione comprende le aree totalmente o parzialmente urbanizzate, costituite prevalentemente da tasselli di suolo inedificato, la cui edificazione, prevista dal P.R.G., non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G. Le previsioni del P.R.G. in tali aree si attuano di norma con semplice permesso di costruire ad eccezione delle aree per cui è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo e fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove richiesti dal programma pluriennale di attuazione.
- 2 Si richiama quanto disposto all'art. 37 successivo in ordine alle prescrizioni convenute nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.
3. Prescrizioni specifiche per l'area 1Cr16:
 - la suddetta area è attuabile tramite Permesso di Costruire Convenzionato, subordinato alla stipula di apposita convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.
 - l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione gratuita al Comune di Valdieri dell'area a servizi individuata con la sigla SPD1 e confinante con la stessa 1Cr16 e della quota di comproprietà del sedime della strada vicinale esistente confinante con l'area urbanistica 1tac1RC, fino all'innesto con la strada provinciale SP 22.
 - la localizzazione delle aree a servizi individuata in cartografia è da ritenersi prescrittiva fatti salvi modesti adattamenti in fase progettuale ed operativa.
4. Prescrizioni specifiche per l'area 1Cr13:
 - la suddetta area è attuabile tramite Permesso di Costruire diretto subordinatamente alla cessione dell'area a servizi individuata a nord del lotto fondiario per una profondità di almeno 4 m. dal limite del lotto stesso.

Art. 23 – AREE DI NUOVO IMPIANTO (N. I.)

- 1 Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
- 2 L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- 3 Si richiama quanto disposto all'art. 37 successivo in ordine alle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.
- 4 Per la Frazione di Andonno, la viabilità prevista nei comparti e/o in adiacenza di essi, cioè 2 R3 NI PEC – 2 r10 CIE – 2 R4 NI PEC – 2 R5 NI PEC - 2 r11 CIE – 2 R6 NI PEC – 2 r8 CIE – 2r9 C, potrà essere attuata direttamente dal Comune, nel caso in cui i tempi di attuazione fra i vari interventi previsti siano tali da pregiudicare la realizzazione dell'intera strada.
5. Prescrizioni specifiche per le aree 1R4NI PEC e 1R5NIPEC:
 - per quanto riguarda esclusivamente l'area 1R4NIPEC, l'attuazione del SUE dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di Valdieri dell'area a servizi individuata in cartografia con la sigla SPD1 e della viabilità pubblica indicata in cartografia comprensiva della quota di proprietà della strada vicinale esistente, parallela all'area 1tac1RC, fino all'innesto con la SP22;
 - la convenzione del S.U.E. dovrà prevedere: la realizzazione diretta da parte dei proponenti della viabilità pubblica indicata in cartografia, coordinando gli interventi anche con le parti di viabilità esterne al SUE; la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, verde pubblico);
 - la localizzazione delle aree a servizi individuata in cartografia è da ritenersi prescrittiva fatti salvi modesti adattamenti in fase progettuale ed operativa;
 - **relativamente all'area 1/R5/NI si richiede che in sede di progettazione di S.U.E. ed edilizia si ponga particolare attenzione al disegno urbanistico dell'area, nonché alle tipologie edilizie, valutando il rapporto con il tessuto edilizio esistente.**

Art. 24 – AREE ED IMPIANTI TERZIARI E PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI.

- 1 Il P.R.G. individua le aree e gli impianti produttivi esistenti di cui si conferma la localizzazione.
- 2 Il permesso di costruire per gli interventi ammessi è subordinato all'impegno da parte del titolare dell'azienda alla conservazione degli edifici oggetto del permesso di costruire al servizio dell'azienda stessa.
- 3 A) Sugli impianti ed attrezzature a destinazione industriale o artigianale, o ad essi sussidiarie, sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi interventi di ampliamento semprechè:
 - a) l'area coperta dagli impianti non sia superiore al 40% dell'area ad essi direttamente asservita, con U.F. massima pari a 0,8 mq. x mq. di S.F.
 - b) vengono attuate le previsioni di P.R.G., ove interessanti direttamente aree ed edifici.E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di impianti obsoleti. Si applicano in tal caso $UF = 0,80$ e $RC = 40\%$; negli stessi limiti sono edificabili le aree libere non asservite agli impianti produttivi esistenti alla data di adozione delle presenti norme.
- 4 B) Sugli impianti e attrezzature a destinazione terziaria, o ad essa sussidiaria, sono comunque ammessi interventi di ammodernamento, di ristrutturazione interna, di adeguamento tecnologico e funzionale.
E' ammesso l'ampliamento e la sostituzione degli impianti esistenti, alle condizioni di cui alle lettere a) e b) della precedente lettera A), ove R.C. non risulti superiore a 0,40 e $UF = 0,60$.
- 5 E' in ogni caso ammesso, una tantum, l'ampliamento della S.U.L. degli impianti esistenti nella misura massima del 20% e per non più di 250 mq. di solaio utile lordo, anche in eccedenza ai valori assegnati a R.C. e U.F. semprechè non si superi $RC = 0,65$.
- 6 Eventuali modificazioni del settore, ramo, classe, o sottoclasse di attività, come definiti dall'ISTAT è subordinato ad autorizzazione.
E' condizione preliminare al rilascio di concessioni edilizie la reale disponibilità di aree di sosta e parcheggio privato in misura non inferiore al 10% dell'area asservita all'edificio o all'impianto, e comunque non inferiore a mq. 20 ogni 3 addetti calcolati come indicato nelle presenti norme; negli impianti terziari a carattere commerciali; all'ingrosso o al minuto, con accesso diretto del pubblico, le aree riservate alla sosta e al parcheggio non potranno altresì essere inferiori a quanto stabilito all'art. 32 "aree di parcheggio privato".
- 7 In sede di rilascio di concessioni edilizie dovrà essere assicurata la dotazione dello standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., anche applicandosi il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 21 citato.
- 8 – Si richiama per il complesso delle norme quanto disposto all'art. 43 successivo.

- 9 le aree soggette a strumento urbanistico esecutivo (s.u.e.) potranno essere attuate a mezzo di comparti, con superficie non inferiore al 50% della previsione di prgc e purché lo studio venga esteso all'intera area soggetta a s.u.e.

Art. 25 - AREE ED IMPIANTI TERZIARI E PRODUTTIVI DI RIORDINO E COMPLETAMENTO.

- 1 Tale classificazione comprende aree a destinazione terziaria o produttiva in cui gli impianti esistenti sono obsoleti e la dotazione infrastrutturale inadeguata o in cui gli impianti devono essere oggetto di razionalizzazione e completamento.
- 2 In tali aree le previsioni di P.R.G. si attuano secondo gli indici di utilizzazione fissati nei quadri sinottici, sia con intervento diretto che con strumento urbanistico esecutivo secondo le prescrizioni cartografiche e contenute nei quadri sinottici.
- 3 Dovrà essere assicurata la dotazione dello standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 26 – AREE PER ATTIVITÀ TERZIARIE E PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO.

1 Tale classificazione comprende le aree inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e/o degli strumenti urbanistici esecutivi.

2 L'utilizzo edificatorio è generalmente subordinato alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi secondo le precisazioni dei quadri sinottici.

3 Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi e negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia si applicano gli indici parametrici fissati nei quadri sinottici, assicurando comunque la dotazione degli standard di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

4 Si richiama quanto disposto all'art. 37 successivo in ordine alle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.

4 bis. Nell'attuazione delle aree 1/Pa1 – 1/Pa3 – 1/Pa4 - 1/Pa5 le proposte dei vari S.U.E. dovranno essere organizzate secondo uno schema infrastrutturale concordato con l'A.C. anche al fine di limitare gli accessi sulla viabilità provinciale esistente e di escludere, per il futuro, innesti sulla circonvallazione in progetto nonché per creare internamente al perimetro di tali aree, ai sensi dell'art.27, c. 7, L.R. 56/77, una idonea fascia alberata di mitigazione e protezione antinquinamento (anche con l'eventuale spostamento della viabilità individuata in cartografia).

5 Per l'area produttiva con sigla 1/Pa5/Ni, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima non potrà superare mt. 5,00 misurata alla gronda;
- la copertura (tetto) dovrà essere a due falde;
- l'intervento, nella porzione a valle, dovrà essere delimitato da una quinta alberata, per una profondità non inferiore a mt. 8, dal limite del comparto;
- la fascia di rispetto, ai fini dell'edificazione, non potrà essere inferiore a mt. 20,00, sia sull'attuale strada Provinciale che su quella a valle della stessa.

6 L'attuazione dell'area produttiva 2/Pa1/Ni, in Frazione Andonno avverrà a mezzo di P.I.P. che dovrà prevedere la realizzazione di idonea schermatura a verde sui lati esposti alle vedute dalla viabilità provinciale.

7 In tutte le aree produttive di nuovo impianto, ricadenti nel Capoluogo e nella Frazione Andonno, individuate nel settore segnalato dal P.T.R. come zona di ricarica carsica, potranno insediarsi unicamente attività che garantiscano impianti tecnologici a garanzia del non inquinamento delle falde.

8 In ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà escludere l'insediamento di attività potenzialmente inquinanti la zona di ricarica delle falde acquifere.

Art. 27 – TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.**A) MANUTENZIONE ORDINARIA**

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE; opere ammesse:

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI; opere ammesse:

- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE; opere ammesse:

- Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti e/o ripristinati i caratteri originari.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI; opere ammesse:

- Riparazioni, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico - sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI; opere ammesse:

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ove nelle opere esterne sopra descritte si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a D.I.A..

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE; opere ammesse:

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

ELEMENTI STRUTTURALI; opere ammesse;

- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI; opere ammesse:

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE; opere ammesse:

- Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico - sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

FINITURE INTERNE; opere ammesse:

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni, anche con alterazione dei caratteri originari, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI; opere ammesse:

- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI; opere ammesse:

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso, e dei caratteri compositivi dei prospetti, specie se prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

B) INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente:

C1) RESTAURO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico - ambientale ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni con la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Le operazioni di restauro sono condotte, sotto l'alta sorveglianza del Comune che si avvale a tal fine di esperti o delle Soprintendenze ai Beni Culturali ed Ambientali e Artistici del Piemonte; ogni onere è a carico del Concessionario, quale condizione apposta alla concessione.

C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo, sono quelli 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 con essi compatibili. 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.

In particolare è ammesso:

FINITURE ESTERNE; opere ammesse:

- Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo, bensì l'eliminazione di elementi aggiunti deturpati e la rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

ELEMENTI STRUTTURALI; opere ammesse:

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI; opere ammesse:

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE; opere ammesse:

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzanti dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali : volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE; opere ammesse:

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI; opere ammesse:

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI; opere ammesse:

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale distributivo dello stesso.

La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela dell'incolumità, previo accertamento del danno temuto da parte degli uffici comunali, e ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate; nel caso di volte è ammessa la sostituzione con elementi strutturali diversi, nel rispetto della procedura prima indicata.

D) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento, e precisamente:

D1) Ristrutturazione edilizia interna.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a1. conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, della forma e pendenza dei tetti, nonché dell'apparato decorativo.
- b1. conservazione, pure con l'adozione di previdenze atte al consolidamento, dell'impianto strutturale originario.

Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

FINITURE ESTERNE; opere ammesse:

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI; opere ammesse:

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni secondo le previsioni del R.I.E.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI; opere ammesse:

- Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE; opere ammesse:

- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE; opere ammesse:

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO - SANITARI; opere ammesse:

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI; opere ammesse:

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

E' ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio sempreché non sia dato luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma;

soprelevare le coperture degli edifici al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti. Tale soprelevazione non potrà essere superiore a cm. 50 per ogni singolo piano, con un massimo comunque di cm. 100. La soprelevazione è da riferirsi alla parete di imposta del tetto.

D2) Ristrutturazione edilizia totale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

D3) Demolizione con ricostruzione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, il volume del nuovo edificio non dovrà risultare superiore a quello dell'edificio preesistente fatta salva l'applicazione di indici previsti nelle tabelle di zona; analogamente altezze e distanze da fabbricati attigui non dovranno essere inferiori a quelle esistenti. Nel caso in cui si modificano altezze o distanze valgono le norme di cui al successivo punto F: "soprelevazioni e/o ampliamenti".

C) EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G. finì all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

F) AMPLIAMENTI E/O SOPRELEVAZIONI

F1) All'interno delle aree classificate C.I.S. ampliamenti e/o soprelevazioni come ammessi per gli edifici topograficamente individuati e per gli edifici di cui all'art. 20, punto 8, debbono rispettare le seguenti prescrizioni.

Gli edifici privi di interesse storico-artistico per i quali nelle tavole di dettaglio non sono indicati interventi obbligatori, vale quanto disposto al comma 6' precedente, chiarendo che per tali edifici sono applicabili i disposti di cui all'art. 27 punto F1.

Sono esclusi dal presente disposto gli edifici individuati in cartografia e soggetti a restauro e risanamento conservativo.

a1. il limite delle soprelevazione è da riferirsi all'altezza degli edifici direttamente attigui, e comunque non oltre ml. 2,50, fino al raggiungimento di un max. di ml. 8,50;

a2. nel caso di soprelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti, ove tale distanza sia inferiore alla semisomma dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante e/o prospiciente;

a3. per quanto riguarda diritti e obblighi relativamente a costruzione a confine, luci, vedute, ecc. ... si richiamano le norme del vigente codice civile.

b1. il limite dell'ampliamento, salvo diverse indicazioni topograficamente definite è stabilito nella misura massima del 20% del volume residenziale esistente e comunque potrà essere ammesso ove le esigenze non possano essere soddisfatte mediante recupero di volumi esistenti non residenziali;

b2. il limite dell'ampliamento e/o soprelevazioni, salvo diverse indicazioni topografiche definite è stabilito nella misura massima del 20% del volume residenziale esisten-

te (25 mq. sono sempre consentiti anche se eccedono tale percentuale); l'ampliamento e/o sopraelevazione sono consentiti solo ove le esigenze non possano essere soddisfatte mediante recupero di volumi esistenti non residenziali;

b3. il limite del 20%, o in alternativa 25 mq., devono intendersi in ogni caso quale sommatoria degli interventi di ampliamento e di sopraelevazione;

b4. eventuali ampliamenti non sono consentiti là dove essi fronteggino strade e/o spazi pubblici esistenti e/o previsti dal PRGC.

b5. nel caso di ampliamento, la distanza minima risultante tra i fabbricati non potrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti con un minimo di ml.8;

b6. per quanto riguarda distanze da confini ed altri obblighi nei confronti di terzi si richiamano le norme del vigente codice civile.

F2) All'interno di tutte le restanti aree sopraelevazioni e/o ampliamenti come ammessi dalle presenti norme dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

a1. la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni;

a2. nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti è necessario l'assenso scritto del confinante.

Art. 28 – INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o su aree rese libere a seguito di demolizione di edifici esistenti.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto nelle aree classificate C.I.S.

- a) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto o comunque non inferiore al ml. 10,00 anche quando una sola parete sia finestrata. La distanza dai confini del lotto dovrà essere pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml.5,00; tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera.

Art. 29 – EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.

- 1 Il P.G.R.C. richiama anche se non espressamente individuate in cartografia: le fasce di rispetto dei corpi idrici prescritte dall'art. 29, L.R. 56/77 e s. m. i. le fasce di rispetto cimiteriale hanno una profondità pari a mt. 150 ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, anche in difformità dalle rappresentazioni cartografiche, fatte salve eventuali riduzioni se regolarmente autorizzate in base alle norme vigenti; le fasce di rispetto di m. 200 per le opere di presa degli acquedotti ai sensi del D.P.R. 24.5.1988 n. 236 e s.m.i.
- 2 Le fasce di rispetto di cui al 1° comma sono inedificabili; vi si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3°, 10°, 12°, 13° dell'art. 27, nonché i commi 1°, 3°, 4° dell'art. 29 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., solo per i casi ivi descritti, si applicano inoltre i disposti del RD 523/04, art. 96 lettera "f" che impone una fascia di 10 m. di inedificabilità assoluta per tutti corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale.
- 3 Per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti si richiamano le prescrizioni di cui al D.P.R. nr. 164 del 07/01/56, al D.I. 16/01/91, al D.P.C.M. 23/04/92.

Art. 30 – EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE CLASSI DI DESTINAZIONE.

- 1 Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:
 - a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale **(individuati sulle tavole con la sigla "R")**:
 - interventi di cui al 5° comma del precedente art. 21 relativo alle aree e capacità insediativa esaurita;
 - b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extraagricole ricadenti in zona agricola:
 - interventi di restauro, risanamento conservativo ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiori a 500 mq., semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;
 - c) su impianti ed attrezzature al servizio della agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
 - c1. nelle aree di interesse storico - ambientale: interventi stabiliti nelle presenti N. di A., ad eccezione dei locali adibiti a stalla per i quali si ammette unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - c2. nelle aree a capacità insediativa esaurita, di completamento o nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree a verde privato inedificabile:
 - interventi di cui alle precedenti lettere a) e b), riferiti alla prevalente destinazione di uso dell'edificio, impianto ed attrezzatura; per impianti edifici ed attrezzature a destinazione in atto di servizio all'attività agricola sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta all'epoca di adozione delle presenti norme.
 - e) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate a impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità ed accessibilità semprechè in contrasto con tali destinazioni: manutenzione ordinaria e straordinaria.
 - f) su edifici o porzioni di edifici destinati a esercizi pubblici ricadenti in area per uso agricolo:
 - interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio ivi compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente;
 - g) su edifici, o porzioni di edifici destinati ad attività commerciali ricadenti in aree per uso agricolo:

interventi di restauro, risanamento conservativo e ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio ivi compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente e comunque per la quantità di superficie necessaria a raggiungere la superficie minima di vendita stabilita per la zona e per il settore merceologico dal piano formato a norma delle legge 426/1971 e succ. mod. ed int.

- h) edifici di origine rurale dismessi dall'attività agricola presenti sul territorio agricolo,
:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia come definita dalle presenti norme di attuazione;
- é ammesso il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali.
- i) Per gli edifici di cui alla lettera h) precedente sono consentiti, a tutti i soggetti, ampliamenti in misura non superiore al 20% del volume preesistente (25 mq. sono sempre concedibili) per adeguamenti igienico funzionali, limitatamente in edifici uni e bifamiliari.
- j) Per gli edifici di cui alla lettera h) precedente è consentita, a tutti i soggetti, la sopraelevazione di cm. 50 e ammessa unicamente per l'adeguamento alle altezze minime interne previste dalle norme igienico sanitarie.
- k) Le cabine per la distribuzione dell'energia elettrica (cabine ENEL), non più utilizzate a tal fine, potranno essere recuperate con la sola destinazione di servizi d'interesse generale.
- 2 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una – tantum; per gli interventi ed ampliamenti ammessi sugli edifici di cui alla lettera h), si richiama l'art. 16, lett. B), relativamente agli edifici di origine rurale dismessi dall'attività agricola esistenti negli annucleamenti rurali.
- 3 Gli edifici di proprietà comunale, se alienati assumono la destinazione d'uso fissata nella deliberazione consiliare di alienazione.
- 4 Le disposizioni che seguono hanno valenza esclusivamente nella frazione Andonno e specificatamente per il comparto con sigla 2 r9 cie, posto lungo la strada provinciale in cui si prevede:
- A) per gli edifici d'origine rurale ad uso abitativo, che siano stati ricompresi a seguito di variante generale in zona residenziale, sono consentiti i sottoelencati interventi, previa verifica degli atti d'impegno assunti originariamente inerenti l'edificazione nelle zone agricole;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia come definita dalle presenti norme tecniche di attuazione;

- è ammesso il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali, **e usi turistico-ricettivi, compresa la ristorazione**;
- mq. 25 sono sempre concedibili per adeguamenti igienico funzionali, limitatamente ad edifici uni e bifamiliari.

Art. 31 – AUTORIMESSE.

Salve restando le altre prescrizioni delle presenti norme, la costruzione di autorimesse, fabbricati accessori e pertinenze di abitazioni esistenti, nelle aree asservite ad edifici è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiori a mt. 2,50 se individuali, o secondo norme di legge se collettiva, in misura non superiore a mq. **30** ~~25~~ per ogni unità alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale, o in base alle necessità documentate per edifici ad altra destinazione.

Per edifici residenziali unifamiliari esistenti tale superficie è ammessa fino a mq 50.

Materiali:

- nei centri storici e nelle corti interne, i bassi fabbricati dovranno mantenere linee tipologiche e materiali tradizionali, consoni con l'intorno edificato;
- struttura portante in pietra a spacco; in alternativa la struttura potrà essere rivestita totalmente in pietra, oppure potrà essere intonacata e rifinita con zoccolatura in pietra a correre;
- tetto del tipo a capanna e passafuori in legno naturale con vernice impregnante ed eventualmente scurente;
- manto di copertura in lamiera zincata preverniciata di colore scuro, pendenza minima 20%; in alternativa tegole di colore grigio e/o materiale lapideo;
- porte, finestre, scuretti, in legno naturale con vernice impregnante ed eventualmente scurente.

- b) interrate totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq. 30 per unità alloggio dell'edificio principale, di cui non più di mq. 20 per ricovero del mezzo o in base alle necessità documentate per edificio ad altra destinazione.

L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali delle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

Per le autorimesse fuori terra che concorrono nella determinazione della superficie coperta dovranno essere osservati i rapporti di copertura indicati nelle tabelle sinottiche.

E' altresì ammesso il riuso per autorimessa privata di fabbricati accessori esistenti, per una dotazione non superiore a quanto stabilito alla lettera a).

Le autorimesse costruite interamente fuori terra dovranno rispettare distanze da confini pari a ml. 5.

Nel caso di autorimesse interrate come precedentemente definite la distanza dal confine potrà essere eguale a ml. 0,00.

Sono fatte salve le disposizioni contenute nella legge 24.03.89 nr. 122.

Art. 32 – AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi privati, aggiuntiva alle dotazioni pubbliche o di uso pubblico da prevedersi ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. e/o delle specifiche normative di settore (v. circolare P.G.R. n. 12URE 1993):

A) per nuove costruzioni od ampliamenti ad uso residenziale: 1 mq. ogni 10 mc.

B) per uso terziario in caso di nuove costruzioni:

- attrezzature ricettive mq. 0,50 per mq. di S.U.L.
- uffici mq. 0,30 per mq. di S.U.L.
- commercio per metro quadro di superficie di vendita:
 - a) superficie di vendita superiore a mq. 400:
mq. 1,00 x mq. di Sup. di vendita
 - b) superfici di vendita inferiori a mq. 400:
mq. 0,50 x mq. di Sup. di vendita

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite all'interno dell'area in proprietà in superficie o all'interno della costruzione.

Ai sensi della L. 122/89 deve comunque essere garantita la dotazione minima di 1 mq/10 mc. di costruzione per ogni tipo di destinazione d'uso

Art. 33 – MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DI ATTREZZATURE RICETTIVE, COMMERCIALI, INDUSTRIALI

Per gli edifici destinati ad attrezzature ricettive, è fatto divieto di modificare la destinazione d'uso anche ove non siano stati realizzati con provvidenze finanziarie pubbliche, senza avere preventivamente conseguita la concessione.

Il permesso di costruire e/o D.I.A. è rilasciato dal responsabile del procedimento, sentita la C.I.E. su parere vincolante del consiglio comunale con cui si dichiara la superfluità dell'attrezzatura oggetto di intervento nel quadro della capacità ricettiva esistente.

Per insediamenti commerciali con superficie superiore a 400 mq., e per insediamenti di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, si richiamano rispettivamente i disposti della legge 426/71 e dell'art. 26 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

“L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 29.10.99 nr. 563 - 13414, dei criteri comunali inerenti le medie strutture di vendita, nonché in base alle presenti norme di attuazione.”

Art. 34 – OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI.

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle strade provinciali, sono subordinate al preventivo nulla osta della Provincia per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 non possono essere autorizzati di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali provinciali.

Art. 35 – VINCOLO AI SENSI DELLA ex L.1089/1939, D. L.gs 42/2004

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della ex legge 1/6/1939 n. 1089, ora D.Lgs 42/2004, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Storici e Artistici del Piemonte.

Art. 36 – VINCOLO AI SENSI DELLA ex LEGGE 1497/1939, ora D.lgs. 42/2004 EDIFICI ED AREE CLASSIFICATE TRA I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI DAL P.R.G.

- Tutti gli interventi relativi ad immobili soggetti a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della legge 1497/1939 sono sottoposti ad autorizzazione regionale.
- Al parere della commissione di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 sono sottoposti, oltre agli Strumenti Urbanistici Esecutivi di cui all'ultimo comma dell'art. 40 ed al 6° comma dell'art. 41 della già richiamata L.R. 56/77 anche, gli interventi per gli edifici topograficamente vincolati dal P.R.G. ad intervento obbligatorio di restauro conservativo e risanamento conservativo nelle tavole di progetto in scala 1:1000 e gli edifici topograficamente individuati quali "edifici sparsi classificati beni culturali ed ambientali" nelle tavole di progetto in scala 1:10.000.
- Il parere della commissione di cui all'art. 91/bis della Legge Regionale può comunque essere richiesto a discrezione del Responsabile del procedimento, sentita la C. I. E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale; la richiesta di parere interrompe i termini stabiliti dalle leggi e regolamenti vigenti per il rilascio del prescritto permesso di costruire e/o D.I.A.
- Sugli edifici di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro conservativo;
 - risanamento conservativo.

Il P.R.G. classifica inoltre area di interesse ambientale con indicazione topografica, la Riserva Naturale Speciale della Juniperus Phoenicea segnalata dalla L.R. 4.6.1975 nr. 43.

Su tale area è vietata qualsiasi modificazione dello stato di fatto ad eccezione degli interventi finalizzati alla salvaguardia dell'area stessa.

“ La zona archeologica, individuata in Via Guardia alla Frontiera (Via delle Ripe), quale necropoli preistorica a cremazione di eccezionale interesse nel quadro della preistoria dell'Italia settentrionale, così come definita dalla Sovrintendenza per i Beni Culturali e Ambientali del Piemonte, con lettera in data 22 settembre 1994, protocollo n. 9040/MV è sottoposta ai disposti di cui al D.Lgs. 42/2004 e le individuazioni di cui ai DD.MM. 1.8.1985 (Galassini).

Si richiamano, anche se non individuati cartograficamente, i vincoli di cui alla ex Legge 8 agosto 1985, n. 431 (Galasso), ora art. 146 D. Lgs. 490/99.

Ogni intervento dovrà, in quanto soggetto, conseguire la specifica autorizzazione regionale o comunale, in caso di sub-delega prevista dalla L.R. 20/89 e s.m. ed i..

Oltre ai precedenti si evidenzia la presenza dei vincoli ambientali – Biotopi L.R. 47/95 segnalati dalla tav. n. 4.0 e dei Siti di importanza Comunitaria di cui alla D.P.G.R. 16.11.2001 n. 16/R allegato C.

I progetti relativi a interventi che ricadono in aree oggetto di tutela paesaggistica sono soggetti all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica previo rilascio dei necessari pareri da parte degli Enti competenti. I progetti dovranno essere redatti nel rispetto dei valori e delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali delle aree in oggetto, ponendo particolare attenzione al rapporto con il tessuto urbanistico esi-

stente, alla tipologia degli insediamenti, ai materiali e alle tecnologie costruttive, ovvero intervenendo con adeguate opere di mitigazione.

Art. 37 – VINCOLO IDROGEOLOGICO R.D. 3267/1923 E S.M.I. ART. 30 L.R. 56/77 E S.M.I., RISCHIO SISMICO.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico nei limiti delle classi di destinazione e di intervento fissati dal P.R.G. ogni modifica del suolo è subordinata al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

L'attuazione delle aree oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia esaminate nella relazione "geologico - tecnico illustrativa" e nella relazione geologico - tecnico allegata al P.R.G., è subordinata al rispetto delle indicazioni contenute nella relazione richiamata.

Nelle aree agricole gli interventi ammessi sono soggetti in ogni caso alle limitazioni riportate sulla Carta di Sintesi per l'utilizzazione del Territorio e nella Relazione Geologica facente parte integrante degli elaborati del P.R.G..

Essendo il Comune di Valdieri inserito in Zona Sismica si richiamano le disposizioni stabilite dalla D.G.R. n. 61 – 11017 del 17.11.2003, in applicazione dell'Ordinanza P.C.M. n. 3274/2003, con particolare riferimento a quanto previsto ai punti 5 e 6 per i Comuni in zona 3.

Art. 37 bis – VINCOLI GEOLOGICO-TECNICI

Le prescrizioni della relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G. contenente le verifiche condotte sulle singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica od edilizia ai sensi del Piano Regolatore, sono vincolanti.

Oltre alle soprarichiamate si applicano le seguenti prescrizioni geologico-tecniche di carattere generale, con riferimento alla zonizzazione definita nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7/LAP del 6/5/1996, che costituisce parte integrante delle presenti N. di A.:

CLASSE I "Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88."

Le ottimali condizioni di stabilità del territorio e i buoni requisiti geotecnici dei terreni di fondazione non comportano limitazioni alle scelte urbanistiche o particolari condizionamenti circa le soluzioni progettuali e i corrispondenti procedimenti costruttivi.

CLASSE II "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intero significativo circostante."

Gli interventi urbanistico-edilizi sono subordinati, nella fase attuativa, all'individuazione dei settori più favorevoli sotto il profilo geologico-morfologico per la localizzazione dell'edificato e/o alla definizione degli accorgimenti tecnici necessari a garantire la piena idoneità degli interventi stessi, ai sensi del D.M. 11/3/88.

Gli interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Nell'abitato di Valdieri, nell'ambito dell'area A perimetrata nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (All. VI), per le nuove costruzioni valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- Per le porzioni in aderenza alla strada provinciale Borgo S. Dalmazzo - Valdieri - Entracque la quota di riferimento del piano di abitazione deve essere non inferiore a quella del piano della strada stessa. Per le restanti porzioni la quota del piano di abitazione deve essere non inferiore a 1 m rispetto al piano campagna;
- Sono ammessi locali accessori seminterrati ad esclusione di locali ad uso abitazione, commerciale, artigianale – industriale, centrali termiche, centraline elettriche, quadri elettrici, serbatoi a qualunque scopo destinati.
- Eventuali cisterne interrate, poste esternamente ai fabbricati, a qualsiasi uso destinate, dovranno essere ancorate nel sottosuolo con modalità da specificarsi in fase progettuale, comunque in grado di garantire il mantenimento delle stesse nel sottosuolo, pur in presenza di acque alluvionali.
- Le suddette norme si intendono valide fino all'avvenuta sistemazione idraulica del Rio Colletto e del Rio Scumbes. Per la porzione soggetta a fenomeni di ristagno, ubicata a

monte della strada provinciale per Entracque tra il concentrico e il cimitero, dovrà altresì garantire l'idoneità delle opere di drenaggio delle acque meteoriche.

CLASSE III "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivati questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".

La Circ. P.G.R. n. 7/LAP prevede la differenziazione nelle sottoclassi IIIa e IIIb basate rispettivamente sull'assenza e sulla presenza di edificazioni.

Classe IIIa "Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77".

Non sono ammessi nuovi interventi a carattere edilizio. Le opere infrastrutturali sono subordinate a verifica di compatibilità con le caratteristiche geomorfologiche delle aree in cui ricadono mediante specifica relazione geologico-tecnica che attesti la fattibilità dell'intervento e gli accorgimenti tecnici necessari.

Prescrizioni specifiche

Per l'area EC4 Pi 1 (Carbocalcio), a fronte degli approfondimenti svolti e della migliore definizione del margine di probabile localizzazione delle valanghe, è ammessa, previo accertamento delle condizioni di sicurezza per persone e cose (da effettuarsi a cura di tecnico abilitato in sede di richiesta del titolo abilitativo), la realizzazione di costruzioni pertinenziali a servizio delle attività produttive esistenti e non diversamente collocabili.

Per le costruzioni in presenza di criticità geologiche ed idrauliche dovrà essere garantita, responsabilmente da parte dei soggetti attuatori, la certezza del raggiungimento delle condizioni di sicurezza in applicazione delle vigenti norme tecniche (DM 14/01/08) anche mediante idonee opere di difesa dalle valanghe.

Classe IIIb "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità."

Ricadono in questa classe: a Valdieri, le aree urbanizzate esposte alla dinamica del Rio Colletto; a Terme di Valdieri, buona parte delle aree edificate in quanto soggette a pericolo di valanga e/o alla dinamica torrentizia; a S. Anna, alcune porzioni dell'abitato

esposte alla dinamica torrentizia e/o a quella valanghiva; a Desertetto un'area di recente urbanizzazione, per problematiche connesse alla dinamica valanghiva; in località Tetto Arpetta, l'intero nucleo rurale in quanto ubicato sul margine del conoide potenzialmente attivo del Rio Lausetto. Le suddette aree ricadenti nella Classe IIb sono state dettagliate sulla Carta dei vincoli alla scala 1/5000.

Per ulteriori approfondimenti di carattere generale si rimanda alla Relazione geomorfologica e geoidrologica.

Per quanto concerne gli interventi lungo la rete idrografica, con riferimento al punto 3.10 dalla Circ. P.G.R. n. 7/LAP, fanno parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano i seguenti principi:

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scato-lari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate me-diante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in mo-do alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di te-stata) tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribi-lità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

Per quanto riguarda il concentrico di Valdieri, per i fabbricati rurali inseriti in zona IIb , è possibile il cambio di destinazione d'uso allorquando i fabbricati sono funzionalmente collegati a corpi di schiera con preesistente funzione abitativa, senza aumento di carico antropico e senza creazione di nuove unità abitative.

Tutte le zone del territorio comunale non coperte dalla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (allegato VI e Allegato VI bis) devono essere considerate in Classe IIIa ai sensi della CPGR n. 7/LAP.

In questi ambiti e nelle aree poste lungo il Torrente Gesso comprese fra Tetti Melan ed il Ponte per Roaschia sono operativi anche i vincoli e le individuazioni operate dalla nor-mativa e dall'Allegato 2 del P.A.I., in queste ultime occorrerà provvedere alla classifica-zione della pericolosità ai sensi del P.A.I. delle aree definite "Depositi alluvionali recen-ti".

Alle definizioni del presente articolo deve intendersi comunque prevalente quanto ripor-tato negli elaborati Allegato I – II – 1bis del P.R.G.C. ed in generale la vigente normativa del P.A.I.. Visto il parere della Direzione Difesa Del Suolo si stabilisce che nell'area a monte del Ponte Rosso in destra idrografica classificata IIb sono da evitare interventi che modifichino lo stato di fatto. Inoltre nell'area in sinistra idrografica a valle del Ponte Ros-so, corrispondente ai "Depositi alluvionali recenti" e sugli edifici esistenti in Cialombard (ambiti inseriti in classe II) gli interventi sono subordinati a preventiva verifica idraulica.

Art. 38 – AREE A VERDE PRIVATO INEDIFICABILE.

Il P.R.G. individua le aree attigue ai nuclei abitati ove è opportuno, per motivi di rispetto ambientale o di salvaguardia di visuali, mantenere lo stato dei luoghi.

Su tali aree classificate a verde privato inedificabile non è consentita l'edificazione neppure a titolo precario.

In esse sono ammesse esclusivamente le normali attività agricole e quanto consentito dal precedente art. 30 lett. d).

Art. 39 – FACCIATE DA RIPRISTINARE.

1 - Le “ facciate da ripristinare” indicate dal P.R.G. debbono essere oggetto di definitiva sistemazione, mediante interventi volti a salvaguardare o ricostruire l’apparato decorativo originale, contestualmente alla esecuzione delle opere edilizie ammesse dal P.R.G. sui relativi edifici.

Art. 40 – CORTINE DA RIPRISTINARE.

- 1 - Nei casi ove è prevista la conservazione delle cortine murarie esistenti è vietata l'interruzione o l'eliminazione della cortina muraria stessa anche in caso di ristrutturazione o demolizione con ricostruzione dei fabbricati esistenti, fatte salve modeste variazioni dovute a motivi di sicurezza per il transito.

Art. 41 – ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

- 1 – Il P.R.G. entrerà in vigore a seguito della pubblicazione sul B.U.R. della delibera di approvazione della Giunta Regionale.
- 2 – A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'emanazione dell'atto di cui al comma precedente si applicano le misure di salvaguardia previste all'art. 58 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

Art. 42 – DEROGHE

- 1 – E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse e con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21.12.55 nr. 1357, e dei disposti della Circolare P.R.G. 30.12.1991, n. 21/URE o comunque delle norme vigenti in materia.

Art. 43 - NORME SPECIALI.

- 1 – Sull’area 6/ttr1 relativa al complesso termale esistente sono ammessi i seguenti interventi e prescritti i seguenti vincoli:
 - ogni intervento edilizio è subordinato alla permanenza e continuità della specifica attività termale;
 - si ammettono, come già precisato all’art. 14, lett. B precedente, impianti e attrezzature connesse all’attività termale; eventuali cambi di destinazione d’uso di edifici non utilizzati sono ammessi semprechè finalizzati ad impianti ed attrezzature connessi all’esercizio delle terme;
 - sugli edifici esistenti già utilizzati ad attrezzature ricettive gli interventi edilizi dovranno essere progettati ed eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici stessi;
 - sulle aree libere è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature ricreative e sportive purché non comportino opere edilizie in elevazione fatte salve quelle relative agli indispensabili impianti tecnologici.
 - limitatamente alla porzione di fabbricato destinata ad hotel, individuato con sigla Ttr1, è consentita la sopraelevazione di mt. 1,50 misurata dal piano d’imposta e dal colmo, nonché il cambio di destinazione del locale sottotetto fino ad una superficie utile lorda massima di mq. 1.650; dovranno applicarsi inoltre i disposti normativi della classe II di cui al testo della circolare P.G.R. 8 maggio 96 n° 7/LAP; data l’estensione dell’area Ttr1, sottoposta a PEC, è consentito suddividere lo stesso in due ambiti di cui uno sulla destra e l’altro sulla sinistra idrografica del Torrente Gesso; in sede di rilascio del permesso di costruire, per l’Hotel Royal, potranno essere richieste specifiche prescrizioni in relazione alle caratteristiche tipologiche dell’impianto e in riferimento ai materiali e alle tecniche costruttive del luogo.
- 2 – Rifugi e bivacchi alpini esistenti. Il P.R.G. individua i rifugi e bivacchi alpini esistenti di uso pubblico; per essi sono ammessi tutti gli interventi volti ad adeguare sotto l’aspetto igienico e funzionale le strutture esistenti.

Ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi in ragione di documentate necessità nei limiti fissati da una progettazione esecutiva concordata direttamente con l’Amministrazione locale e l’Ente Parco.
- 3 – Aree agricole speciali (E1)

Il P.R.G. individua topograficamente con la sigla E1 le aree agricole speciali ove sono in funzione impianti e piste per lo sci da discesa. Le aree in questione sono utilizzabili ai fini del trasferimento della cubatura ma sono inedificabili per qualsiasi destinazione, fatta eccezione di piccoli impianti ed attrezzature indispensabili per l’esercizio degli impianti stessi.

Tali opere dovranno essere limitate all’indispensabile e comunque non superare una S.U.L. massima complessiva di mq. 100, si richiamano per quanto applicabili i disposti dell’art. 8 c., art. 27, L.R. 56/77 e s.m.i..
- 4 - Aree agricole speciali (E3)

Il P.R.G. individua topograficamente con la sigla E3 l'area agricola Speciale inedificabile di riserva per espansione termale. L'area sarà oggetto di futura variante specifica.

In fase transitoria sono ammessi gli interventi di cui all'art. 16, punto C.

4bis - Aree agricole speciali (E4 - per la pesca e l'itticoltura)

Il P.R.G. individua topograficamente con la sigla E4 le aree agricole Speciali comprese anche nelle fasce di rispetto fluviali, finalizzate ad attività connesse con l'esercizio della pesca e allevamento ittico. E' ammessa la realizzazione di vasche, attrezzature per la pesca e per l'itticoltura e delle strutture previste al successivo comma 6. Sono altresì ammesse attrezzature sportive e per il tempo libero collegate corsi d'acqua, e le destinazioni accessorie ad esse strettamente connesse purchè di carattere temporaneo e previo stipula di specifica convenzione.

In base a quanto riportato nella cartografia del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) (D.Lgs 49/2010 indirizzi operativi per l'attuazione della direttiva alluvioni 2007/60/CE) la parte meridionale dell'area ricade in un settore con probabilità di alluvioni elevata (parte più prossima all'alveo) e media (parte esterna). La parte settentrionale dell'area ricade interamente in un settore con probabilità di alluvioni elevata.

Ai sensi di quanto riportato nell'articolo 58 delle Integrazioni all'Elaborato 7 (Norme di Attuazione) del Progetto di Variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) di cui alla Deliberazione n. 5/2015, gli interventi in queste aree sono subordinati al rispetto dell'art. 9 delle NA del PAI. In particolare, nell'area interessata da alluvioni frequenti, gli interventi sono subordinati al rispetto delle limitazioni e prescrizioni dell'art. 9 comma 5 delle aree Ee delle NA del PAI.

In sede autorizzazione degli interventi edilizi dovranno essere verificate le condizioni circa la coerenza delle opere con la classe di rischio. Per le eventuali costruzioni in presenza di criticità geologiche ed idrauliche deve essere garantita, responsabilmente da parte dei soggetti attuatori, la certezza del raggiungimento delle condizioni di sicurezza in funzione dell'utilizzo previsto, in applicazione delle vigenti norme tecniche e mediante eventuali opere di difesa

5 – Piste per lo sci di fondo.

Nelle aree agricole è ammesso l'utilizzo del suolo nei periodi invernali per l'esecuzione di tracciati per lo sci di fondo.

I tracciati riportati in cartografia hanno valore indicativo e non vincolante. Qualora l'amministrazione Comunale proceda ad individuare ed approvare un tracciato definitivo potrà apporre in via bonaria, mediante convenzione, oppure coattivamente, ai sensi di legge, apposita servitù; il tracciato con la relativa fascia di rispetto, pari a mt. 5 per parte, diverranno vincolanti ed inedificabili. In connessione con quanto previsto al presente comma sono ammesse modeste sistemazioni dello stato dei luoghi con ponticelli, passerelle, barriere; sono ammesse costruzioni od altre opere edilizie.

6 – Tenuto conto del particolare regime di gestione delle acque pubbliche per l'esercizio della pesca è ammessa nelle aree agricole contigue ai rii e torrenti interessati, la realizzazione di piccoli casotti per la sorveglianza e per il deposito di materiali. Potrà essere realizzato un unico casotto per ciascuna riserva autorizzata

~~ciascun permesso di costruire~~ in cui è suddiviso il corso d'acqua. Nelle aree ricadenti nel parco regionale potranno comunque realizzarsi un massimo di 8 casotti in funzione delle esistenti concessioni.

Tali casotti non potranno avere una S.U.L. maggiore di mq. 35 e dovranno essere realizzati con materiali idonei e disegno unitario.

Quanto previsto nel presente comma è attribuito esclusivamente al Comune che potrà concedere in uso ai riservisti i casotti dei quali deterrà comunque la proprietà. **Nel caso in cui non siano disponibili aree del demanio pubblico idonee, quanto previsto dal presente comma è ammesso anche su altre aree ad iniziativa privata, previa convenzione.**

Il richiedente dovrà produrre atto di vincolo (registrato e trascritto nelle forme di Legge) per la destinazione prevista, senza possibilità di trasformazioni né tanto meno ampliamenti.

- 7 – In S. Anna di Valdieri per le aree comprese tra la vecchia e la nuova strada provinciale, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. è subordinata ad un piano di insieme formato a cura dell'Amministrazione Comunale, con il concorso dei privati proprietari, finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'aggregato urbano in questione.

Tale piano valutando lo stato di fatto degli edifici e delle aree di pertinenze dovrà indicare gli interventi migliorativi in ordine a materiali, disegno e colore dei componenti edilizi, delle finiture e degli accessori, con particolare riguardo alle opere di arredo urbano ed ai manufatti attigui alle aree pubbliche.

- 8 - **Per le aree residenziali di completamento e nuovo impianto 1/r7.2/C, 1/r10/C, 1/r17/C, 1/r18/C, 1/r5/N1, di valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:**

- **la progettazione dei singoli fabbricati con relative pertinenze dovrà garantire un prodotto edilizio di qualità, al fine di perseguire un ottimale inserimento paesaggistico - ambientale , attraverso un approfondito studio architettonico capace di coniugare i caratteri tipici dell'architettura di valle con quelli più moderni attraverso l'uso di forme, proporzioni, materiali e colori della tradizione locale, a tal proposito si richiamano quali strumenti conoscitivi e linee guida gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – buone pratiche per la progettazione edilizia e buone pratiche per la pianificazione locale(D.G.R. n.30-13616 del 22.03.2010);**
- **negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico – ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare - termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D. Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;**
- **negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere previsto l'allaccio alle urbanizzazioni o sistemi alternativi ad esse previsti;**
- **si dovrà prevedere un uso del verde quale elemento di progettazione finalizzato alla mitigazione/compensazione paesistico – ambientale, ovvero:**

- nella sistemazione delle aree a verde pubbliche e private, al fine di conseguire effetti di filtro – barriera con funzioni ecologiche, dovranno essere messi a dimora alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni 50 mq di verde utilizzando essenze autoctone;
 - lungo i lati che prospettano verso le aree libere non edificate, è fatto obbligo di realizzare/integrare le recinzioni con una siepe idonea a limitare l'impatto paesistico del nuovo insediamento;
 - le recinzioni dovranno essere realizzate in modo tale da integrarsi nel miglior modo possibile con il contesto paesaggistico e limitando le interferenze con la fauna locale secondo l'utilizzo di idonee tipologie;
 - le previsioni non devono interferire con la vegetazione arborea (filari, aree boscate) al fine di non mutare le caratteristiche fisionomiche ed ecosistemiche;
- **Permeabilità e tutela dei suoli.**
Rispetto a ciascun lotto edilizio di nuova costruzione dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile in profondità pari almeno al 30%. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%. Si richiede infine di mettere in atto sistemi/soluzioni edilizie finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilità).
- **Recupero idrico.**
Ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata, con sistema di "troppopieno" collegato, qualora possibile, a rete distinta da quella fognaria al fine di alleggerirne il nuovo quantitativo apportato, per la raccolta ed il successivo riutilizzo delle acque meteoriche della dimensione minima pari a mc 0,06 per mq di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Si suggerisce, ove tecnicamente fattibile e per gli usi compatibili, di utilizzare acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.
- **Isole ecologiche.**
In sede di realizzazione delle opere urbanizzative dovranno essere previsti appositi spazi da destinare ad isole ecologiche per la sistemazione dei cassonetti al di fuori delle sedi viabili e dei marciapiedi, dotati di idonei elementi di mitigazione visiva - arredo.
- **Illuminazione.**
Nella previsione di impianti di illuminazione pubblica o di arredo delle aree esterne private si dovrà limitare la dispersione del flusso luminoso, utilizzare lampade ad alta efficienza e regolamentare gli orari di accensione.

Si richiama in modo specifico per l'ampliamento dell'area 1/r7/C e per l'intervento in zona 2/r4/CIE, le valutazioni espresse dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte con nota prot. n. 3815.34.19.01/1103.5 del 13/02/2013.

Art. 44 – PRESCRIZIONI PER INTERVENTI DA ESEGUIRSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di vecchia edificazione, dovranno uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà ed uniformità.

Pur non escludendo soluzioni anche alternative a quelle tradizionali, se adeguatamente motivate e documentate, si prescrive di norma l'osservanza dei criteri, materiali e particolari costruttivi o decorativi previsti nell'allegato A) che costituisce parte integrante delle presenti norme di attuazione.

Le prescrizioni in oggetto debbono essere applicate negli interventi di recupero di vecchi fabbricati a prescindere dalla zona in cui ricadono su tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree ricadenti nel Parco Naturale delle Alpi Marittime per il quale valgono le norme del piano dell'area. Saranno applicate discrezionalmente con valutazioni da motivare di volta in volta negli interventi edilizi su fabbricati già sostanzialmente trasformati da interventi edilizi in epoca recente.

Art. 45 – MODALITA' ATTUATIVE DELLE AREE A PARCHEGGIO PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

Le aree destinate a parcheggio pubblico e di uso pubblico, fronteggianti strade pubbliche e di uso pubblico sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- a) dovranno disporre di un solo accesso della larghezza non inferiore a mt. 6,00 sul suolo pubblico e di uso pubblico, arretrato di mt. 2,00 dal ciglio stradale;
- b) l'accesso dovrà essere adeguatamente segnalato;
- c) eventuali muri di contenimento del terreno dovranno essere realizzati in pietra a vista o in c.a. rivestito in pietra a vista;
- d) dovranno essere contenuti nel minimo indispensabile i movimenti di terra;
- e) è consentita la messa a dimora di alberi e siepi di essenze autoctone lungo tutto il perimetro dell'area ed anche a delimitazione dei singoli posti auto;
- f) le acque piovane dovranno essere raccolte e disperse all'interno dell'area mediante la formazione di pozzi disperdenti, un pozzetto ogni 500 mq., previa formazione di pozzetto di decantazione delle acque della capacità non inferiore a l. 500;
- h) nel caso in cui l'intervento venga attuato da soggetti privati, prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere stipulato atto pubblico di asservimento dell'area parcheggio a favore del Comune di Valdieri.

A L L E G A T O A)

Repertorio di criteri, materiali e particolari costruttivi per interventi sul patrimonio edilizio esistente.

1 MURATURE ESTERNE

Le murature in pietra a vista devono essere conservate nel loro aspetto originario.

Qualora si rendano necessarie operazioni di consolidamento e risanamento (in presenza di leganti terrosi o che comunque non offrono sufficienti garanzie di solidità ed impermeabilizzazione), si deve procedere alla ripulitura ed alla stilatura dei giunti con idonei leganti, avendo cura di intervenire lasciando scoperto il massimo della pietra.

Per le murature già originariamente rinzaffate o dove per necessità dipendenti dalla pezzatura della pietra impiegata, oppure per motivi particolari di consolidamento e risanamento sia necessario procedere alla ripulitura della muratura e successivo rinzafo, questo deve essere eseguito con tecnica ed impiego di leganti simili a quelli tradizionali e lasciato al naturale, escludendo tinteggiature e rivestimenti di qualsiasi tipo.

Le murature di fabbricati di tipologia urbana, originariamente intonacate e tinteggiate (se prive di apparati decorativi), possono essere nuovamente intonacate con rinzafo frattazato eseguito con malta di calce idraulica e sabbia.

La successiva tinteggiatura dovrà essere eseguita con tinta a calce o ai silicati di calce con esclusione di intonaci plastici e rivestimenti di qualsiasi tipo.

2 MANTI DI COPERTURA

Nei rifacimenti dei manti di copertura dovranno essere impiegati i seguenti materiali:

- lastre di pietra (lose);
- lamiera preverniciata colore scuro;
- tegole di cemento colore grigio ardesia.

Il tipo di materiale verrà indicato dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire e/o D.I.A., seguendo il criterio della rilevanza architettonica ambientale del fabbricato oggetto di intervento e della prevalenza del materiale impiegato nell'interno urbanistico, al fine di conseguire la maggiore uniformità di intervento possibile.

3 STRUTTURA E SPORGENZE DEL TETTO

La struttura del tetto, particolarmente per le porzioni sporgenti all'infuori dei muri perimetrali, deve essere realizzata riprendendo i modelli originari in travi e listelli di legno, trattati al naturale e possibilmente squadrate a quattro fili.

Le travi ed i listelli fuoriuscenti devono essere lasciati in vista, trattati mediante vernici impregnanti, eventualmente con aggiunta di scurente a base di resina di noce.

E' vietata la realizzazione di rivestimenti o perlature al di sotto dei travetti. E' eventualmente ammesso un tavolato da realizzarsi al di sopra dell'orditura per garantire una migliore protezione del manto di copertura dagli effetti del vento.

4 APERTURE

Le aperture esistenti si devono conservare nella loro forma e posizione originaria da cui derivano irripetibili e validi risultati di composizione formale, conseguenti per la maggior parte da effetti di asimmetria.

Nel caso sia necessario aumentare la superficie finestrata, anziché intervenire ampliando quelle esistenti, è preferibile prevedere nuove aperture, purché risultino organicamente integrabili sul piano di facciata con le vecchie.

Ove esistenti, o ritenuto necessario, potranno essere eseguite attorno alle aperture fasce intonacate ed imbiancate di larghezza di circa 20-25 cm.

Nel caso in cui esistano architravi, stipiti in vista o elementi decorativi, questi dovranno essere conservati o ripresi con gli stessi materiali.

Non sono ammesse cornici e riquadrature in marmo, pietra o altri materiali simili.

Le soglie ed i davanzali esterni possono essere eseguite in lastre di pietra preferibilmente a spacco naturale.

5 SERRAMENTI

I serramenti devono essere realizzati in legno, trattati al naturale con vernice impregnante ed eventualmente scurente. Il loro disegno deve essere improntato a semplicità, secondo modelli locali, con esclusione di specchiature (tipo all'inglese) e decorazioni particolari.

I serramenti dovranno inoltre essere preferibilmente posizionati all'interno, rispetto al filo di facciata, di almeno 20-24 cm.

Gli scuretti esterni dovranno essere realizzati sempre in legno, senza decorazioni.

Sono vietate tapparelle, avvolgibili o simili; ove esistenti, nel caso di edifici di tipologia urbana, sono consentite le persiane.

6 BALCONATE

Le balconate debbono essere realizzate:

- interamente in legno trattato al naturale secondo disegni simili ai tradizionali. In caso di rifacimento, o nuovi balconi, saranno realizzati con modiglioni in legno squadriati e a quattro fili; impalcato in tavole di larghezza e spessore conveniente, distanziate per il passaggio dell'acqua; ringhiera in listelli di sezione quadra, fermata con travetti montanti, fissati ai modiglioni ed ai passafuori del tetto od all'eventuale balcone superiore.
- con modiglioni e solettina in pietra o c.a. facciavista di spessore massimo cm. 10-12 e soprastante ringhiera in ferro pieno realizzata con tondini o ferri quadri e corrente in piattina.

Sono esclusi balconi in laterizio armato intonacato, terrazzi piani, ringhiere realizzate con materiali misti ferro e legno, impiego di ferri scatolati.

A L L E G A T O B)

Censimento dei caratteri tipologici costruttivi e decorativi – legge regionale 35/1995

TIPOLOGIA	UBICAZIONE	NOME EDIFICIO – OPERA - MONU- MENTO	
Edifici civili	Regione Terme	Casa della Bela Rosin	
		Casina di caccia	
	Valdieri	Municipio	
		Casa Lovera	
		Villa Marsiglia	
	S. Anna	Ufficio Postale	
Edifici residen- ziali	S. Anna	Case ex reali	Casa del Re
			Casa del Principe
			Casa della Principessa Gio- vanna
			Casa degli Ufficiali
	Regione Terme	Stabilimento e albergo termali	
	Andonno	Edificio Conti di Andonno, Via Soprana	
	Valdieri	Villa Bianco	
Edifici rurali			
Edifici fortifi- cati	Andonno	Torre medioevale	
	Valasco	Casermette di Vallescura	
Edifici storici industriali			
Opere di inge- gneria civile	Regione Terme	Strada ex militare Terme – Valsco – laghi di Valscura	
		Strada ex militare Valasco – laghi di Fre- mamorta	
		Strada terme – Pian del Re	

TIPOLOGIA	UBICAZIONE	NOME EDIFICIO – OPERA - MONU- MENTO
Edifici religiosi	Andonno	Chiesa di San Eusebio
		Chiesa della Confraternita
		Chiesa della Madonna
		Chiesa di San Sebastiano
		Tomba monumentale famiglia Ricci
	Valdieri	Chiesa di San martino
		Chiesa della Confraternita
		Chiesa di S. Giuseppe
		Chiesa di Pavia
		Cappella di S. Giovanni
		Cappella di Santa Croce
		Santuario di Madonna del Colletto
	Desertetto	Chiesa di S. Bernardo
	Sant'Anna	Chiesa di Sant'Anna
	Regione Terme	Chiesa di San Giovanni
Monumenti	Valdieri	Fontana di San Martino
		Fontana Marsiglia
	Sant'Anna	Monumento al Re
	Valasco	Casa di Caccia

COMUNE DI VALDIERI
QUADRO SINOTTICO USO DEL SUOLO
SPAZI PUBBLICI ESISTENTI ED IN PROGETTO – N° 8 SCHEDE

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 1 – CONCENTRICO

Aggreg. Urbanist.	Denominazione area	Classe d'intervento	Identificazione servizi		Spazi pubblici esistenti					Spazi pubblici in progetto					note
			Tipo di servizi	n. ordin	a	b	c	d	F	a	b	c	d	F	
1	r 1	CIS	F	1					600						Caserma
1	r 1	CIS	F	2					800						Parco
1	-	-	F	1					3130						cimitero
1	-	CIE	F	1					680						telefono
1	r 1	CIS	Spa	1	610										
1	r 1	CIS	Spa	2	7490										
1	r 1	CIS	Spb	1		350									
1	r 1	CIS	Spb	2		1945									
1	r 1	CIS	Spb	3		360									
1	r 1	CIS	Spb	4		100									
1	r 1	CIS	Spb	5		200									
1	r 1	CIS	Spb	6		402									
1	r 1	CIS	Spb	7		25									
1	r 1	CIS	Spb	8		238									
1	-	-	Spb	1		6850									
1	r 1	CIS	Spd	1				507							
1	r 1	CIS	Spd	2				350							
1	r 1	CIS	Spd	3				358							
1	r 1	CIS	Spd	4				125							
1	r 1	CIS	Spd	5				200							
1	r 1	CIS	Spd	6				1002							
1	r 1	CIS	Spd	7				80							
1	r 1	CIS	Spd	8				50							
1	r 1	CIS	Spd	9									210		
1	r 1	CIS	Spc	1			310								
1	r 1	CIE	Spd	1									150		
1	r 2	CIE	Spd	1				231							
1	r2	CIE	Spd	2				102							
1	r4	CIE	Spb	1		805									
1	r 5	CIE	Spd	1									94		
1	r 8	CIE	Spd	1									350		
1	r 10	CIE	Spd	1				350							
1	r 11	CIE	Spc	1			800								
1	r11	CIE	Spd	1				150							
1	r 16	CIE	Spd	1				175							
1	r 7	CIE	Spd	1				195							
1	r 22	CIE	Spd	1				212							
1	r 11	C	Spd	1									250		
1	r 16	C	Spd	1									212		Pdc/e
1	R 3	NI	Spc	1								537			PEC
1	R 3	NI	Spd	1									108		PEC
1	R 4	NI	Spd	1									280		
1	R5	NI	Spc	1								262			
1	R5	NI	Spd										680		

SEGUE AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 1 – CONCENTRICO

Aggreg. Urbanist.	Denominazione area	Classe d'intervento	Identificazione servizi		Spazi pubblici esistenti					Spazi pubblici in progetto					note
			Tipo di servizi	n. ordin	a	b	c	d	F	a	b	c	d	F	
1	-	-	Spc	2								6196			
1	-	-	Spc	1			10.100								
1	-	-	Spc	3			3455								
1	-	-	Spc	7								800			
1	-	-	Spc	6			1200								
1	-	-	Spd	1									835		
1	-	-	Spd	2				1664							
1	-	-	Spd	3				185					4018		
1	-	-	Spd	4				260							
1	-	-	Spd	5				745							
1	-	-	Spd	6									1240		

RIEPILOGO

Aggreg. Urbanist.	Denominazione area	Classe d'intervento	Identificazione servizi		Spazi pubblici esistenti					Spazi pubblici in progetto					note
			Tipo di servizi	n. ordin	a	b	c	d	F	a	b	c	d	F	
					8100	11275	15865	6710	5210			7795	7935		

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 2 – ANDONNO

Aggreg. Urbanist	Denominazione area	Classe d'intervento	Identificazione servizi		Spazi pubblici esistenti					Spazi pubblici in progetto					note
			Tipo di servizi	n. ordin	a	b	c	d	F	a	b	c	d	F	andonno
2	r 1	CIS	Spa	1	3152										
2	r 1	CIS	Spb	1		550									
2	r 1	CIS	Spb	2		200									
2	r 1	CIS	Spb	3							160				
2	r 1	CIS	Spb	4		103									
2	r 1	CIS	Spc	1								1800			
2	r 1	CIS	Spd	1				413							
2	r 1	CIS	Spd	2									800		
2	r 1	CIS	Spd	3									420		
2	r 1	CIS	Spd	4									170		
2	r 1	CIS	Spd	5									160		
2	r 1	CIS	Spd	6									100		
2	r 4	CIE	Spb	1		100									
2	r 4	CIE	Spc	1								175			
2	r 4	CIE	Spd	1								420			
2	r 7	C	Spd	1									350		
2	R 3	NI	Spc	1								300			
2	R 3	NI	Spd	1									300		
2	R 4	NI	Spd	1									250		
2	R 4	NI	Spc	1								250			
2	R 5	NI	Spd	1									350		
2	R 5	NI	Spc	1								350			
2	R 6.1	NI	Spd	1									200		
2	R 6.1	NI	Spc	1								350			
2	R 6.2	NI	Spd	1									125		
2	R 6.2	NI	Spc	1								150			
2	-	-	Spb	1		50									
2	-	-	F	1					1100						cimitero
2	-	-	Spd	1				300					420		cimitero
2	-	-	Spd	2									900		
2	-	-	Spc	2								10250			
2	-	-	Spd	3									530		
2	-	-	Spd	4									450		
2	-	-	Spc	5								2335			
					3152	1003		713	1100		160	16380	5525		

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 3 – S. ANNA

Aggreg. Urbanist	Denominazione area	Classe d'intervento	Identificazione servizi		Spazi pubblici esistenti					Spazi pubblici in progetto					note
			Tipo di servizi	n. ordin	a	b	c	d	F	a	b	c	d	F	S. Anna
3	r 1	CIS	Spb	1		500									
3	r 3	CIS	Spd	2		950									
3	r 3	CIS	Spb	3		450									
3	r 3	CIS	F	1					100						
3	r 2	CIS	Spd	1				790							
3	r 1	CIE	Spd	1				475							
3	r 2	CIE	Spd	1				250							
3	-	-	Spc	1								16400			
3	-	-	Spd	1									2000		
3	-	-	Spc	2								10800			
3	-	-	Spc	3								10000			
3	-	-	Spd	1				300							
3	-	-	Spc	4								2100			
3	-	-	F	1					750						
3	-	-	F	2					3600						
						1900		1815	4450			39300	2000		

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 4 – S. LORENZO

Aggreg. Urbanist	Denominazione area	Classe d'intervento	Identificazione servizi		Spazi pubblici esistenti					Spazi pubblici in progetto					note
			Tipo di servizi	n. ordin	a	b	c	d	F	a	b	c	d	F	s. Lorenzo
4	-	-	Spb	1		285									
4	-	CIS	Spd	1				749							
4	r 2	C	Spd	1									500		
4	-	-	Spd	2									380		
4	ttr 1	EC	Spd	1				545							
						285		1294					880		

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 5 – DESERTETTO

Aggreg. Urbanist	Denominazione area	Classe d'intervento	Identificazione servizi		Spazi pubblici esistenti					Spazi pubblici in progetto					note
			Tipo di servizi	n. ordine	a	b	c	d	F	a	b	c	d	F	
5	r 1	CIS	Spd	1				735					350		
5	r 1	CIS	Spd	2									550		
5	r 2	CIS	Spb	1		320									
5	r 2	CIS	Spd	1				900							
5	r 2	CIS	Spd	2				370							
5	r 2	CIS	Spd	3				70							
5	r 4	CIS	Spd	1									300		Parcheggio - garage
5	r 5	CIS	Spd	1									500		idem
5	r 6	CIS	Spd	1									675		idem
5	r 7	CIS	Spd	1									350		idem
5	r 1	CIE	Spc	1								1.350			
5	r 1	CIE	Spd	1									500		
5	r 1	CIE	Spd	2									560		
5	r 2	CIE	Spd	1									100		
5	r 2	CIE	Spd	2									350		
						320		2075				1350	4735		

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 7 – TETTI GAINA

Aggreg. Urbanistica	Denominazione area	Classe d'intervento	Identificazione servizi		Spazi pubblici esistenti					Spazi pubblici in progetto					note
			Tipo di servizi	n. ordine	a	b	c	d	F	a	b	c	d	F	
7	-	-	Spd	1									1380		
													1380		

TERZIARIO – PRODUTTIVO

Aggreg. Urbanist	Denominazione area	Classe d'intervento	Identificazione servizi		Spazi pubblici esistenti					Spazi pubblici in progetto					note
			Tipo di servizi	n. ordin	a	b	c	d	F	a	b	c	d	F	
1	Ttr 2	RC	Spc	1								800			
1	Ttr 2	RC	Spd	1									1.200		
1	Ttr 3	RC	Spc	1								1.100			
1	Tts 2	NI	Spd	1									1.000		
1	Ttt 1	NI	Spd	1									1.596		Area Turistico-termale
1	Ttt 1	NI	Spd	2									10.763		(non individuato in cartografia)
1	Ttt 1	NI	Spc	1								1.841			Area Turistico-termale
1	tac 1	RC	Spd	1									475		
1	tac 2	RC	Spd	1									900		
1	pa 1	EC	Spd	1				400							
1	Pa 3.A/B	NI	Spd	1									555		
1	Pa 3.A/B	NI	Spc	1								300			
1	Pa 4.1	NI	Spd	1									483		
1	Pa 4.1	NI	Spc	1								483			
1	Pa 4.2	NI	Spd	1									306		
1	Pa 4.2	NI	Spc	1								306			
1	Pa 5	NI	Spd	1									280		
1	Pa 5	NI	Spc	1								250			
-	-	-	Spd	1				5.100							Real Park
2	ttr 1	EC	Spd	1				500					200		
2	Pa1	NI	Spc	1								1.200			
2	Pa1	NI	Spd	1									1.237		
3	ttr 2	EC	Spd	1				200							
4	ttr 1	EC	Spd	1				400							
4	pi 1	EC	Spd	1				300							carbocalcio
5	Tts 1	NI	Spd	1									440		camping
								6900				6280	18535		

Aggreg. Urbanist	Denominazione area	Classe d'intervento	Identificazione servizi		Spazi pubblici esistenti					Spazi pubblici in progetto					note
			Tipo di servizi	n. ordin	a	b	c	d	F	a	b	c	d	F	
6	Ttr 1	EC	Spd	1				1220							
6	Ttr1	EC	Spd	2				1810							
6	Ttr1	EC	Spd	3				810							
6	Ttr1	EC	Spd	4				420							
6	Ttr1	EC	Spd	5				670							
6	Ttr1	EC	Spd	6				1080							
								6010							

Comune di Valdieri
Quadro sinottico uso del suolo
Destinazione d'uso residenziale

Progetto di P.R.G.C.: n° 7 Schede

r	residenziale
ar	annucleato rurale
CIS	complessi di interesse storico – ambientale
CIE	aree a capacità insediativa esaurita
C	aree di completamento
NI	aree di nuovo impianto
DIR	intervento diretto (permesso di costruire singola)
PEC	piano esecutivo convenzionato
PEEP	piano per l'edilizia economica e popolare
PIP	piano per impianti produttivi

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 1 CONCENTRICO

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Aggregazione urbanistica	Denom. area (dest. Uso e nr. Ordine)	Classe d'intervento	Superficie territoriale	Superficie destinata alla viabilità	Superficie inse-diabile	Spazi pubblici in PROGETTO					Superficie fondiaria	Volume esistente	Densità fondiaria esistente	Densità fondiaria PRGC	Volume in progetto	Capacità res. Teorica comple. Esistente	Capacità residenziale teorica in progetto	Rapporto di copertura	Altezza nr. Piani F.T.	Nr. Piani F.T.	Procedure d'intervento
						a	b	c	d	TOT											
1	r1	CIS	94.625	9.470	220	8.100	3.337	310	1.741	13.488	71.477	187383	2,62	-	-	1.569	-	-	-	-	DIR
1	r1	CIE	5.790	810	-	-	-	-	-	-	5.160	6.022	1.16	-	-	25	-	-	-	-	DIR
1	r2	CIE	13.802	735	-	-	-	-	333	333	12.734	11.875	0,93	-	-	117	-	-	-	-	DIR
1	r3	CIE	7.150	950	-	-	-	-	-	-	6.200	6.045	0,97	-	-	78	-	-	-	-	DIR
1	r4	CIE	25.800	2.580	-	-	-	-	-	-	23.220	28.821	1,24	-	-	130	-	-	-	-	DIR
1	r5	CIE	6.491	295	-	-	-	-	94	94	6.102	1.932	0,32	-	-	21	-	-	-	-	DIR
1	r7	CIE	4.860	250	-	-	-	-	195	195	4.205	5.008	1,19	-	-	67	-	-	-	-	DIR
1	r8	CIE	8.670	675	-	-	-	-	-	-	7.995	9.581	1,19	-	-	31	-	-	-	-	DIR
1	r9	CIE	1.225	100	-	-	-	-	-	-	1.125	450	0,40	-	-	3	-	-	-	-	DIR
1	r10	CIE	10.330	900	-	-	-	-	295	295	9.135	14.665	1,31	-	-	108	-	-	-	-	DIR
1	r11	CIE	11.050	866	-	-	-	800	150	950	9.234	6.587	0,71	-	-	85	-	-	-	-	DIR
1	r12	CIE	5.611	-	-	-	-	-	-	-	5.335	2.495	0,47	-	-	23	-	-	-	-	DIR
1	r13	CIE	8.745	1.220	-	-	-	-	-	-	7.505	7.722	1,02	-	-	103	-	-	-	-	DIR
1	r14	CIE	6.388	160	-	-	-	-	-	-	6.228	2.674	0,42	-	-	11	-	-	-	-	DIR
1	r15	CIE	1.951	-	-	-	-	-	-	-	1.951	2.951	1,51	-	-	37	-	-	-	-	DIR
1	r16	CIE	2.280	380	-	-	-	-	175	175	1.725	3.397	1,96	-	-	37	-	-	-	-	DIR
1	r17	CIE	1.900	350	-	-	-	-	-	-	1.550	800	0,50	-	-	11	-	-	-	-	DIR
1	r18	CIE	2.050	250	-	-	-	-	-	-	1.800	1.080	0,60	-	-	14	-	-	-	-	DIR
1	r 19	CIE	1.530	160	-	-	-	-	-	-	1.370	610	0,44	-	-	7	-	-	-	-	DIR
1	r 20	CIE	3.550	350	-	-	-	-	-	-	3.200	1.812	0,56	-	-	14	-	-	-	-	DIR
1	r 21	CIE	990	-	-	-	-	-	-	-	990	580	0,58	-	-	6	-	-	-	-	DIR
1	r 22	CIE	1.231						212	-	1.019	1.019	1.00			12		30%	8.50	2	DIR

SEGUE

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 1 CONCENTRICO

1	2	3	4	5	6	7 8 9 10 11 Spazi pubblici in PROGETTO					12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Aggregazione urbanistica	Denom. area (dest. Uso e nr. Ordine)	Classe d'intervento	Superficie territoriale	Superficie destinata alla viabilità	Superficie inse-diabile	a	b	c	d	TOT	Superficie fondiaria	Volume esistente	Densità fondiaria esistente	Densità fondiaria PRGC	Volume in progetto	Capacità res. Teorica compl. Esistente	Capacità residenziale teorica in progetto	Rapporto di copertura	Altezza nr. Piani F.T.	Nr. Piani F.T.	Procedure d'intervento
1	r2	C	950	150	-	-	-	-	-	-	800	-	-	0,80	640	-	8	30%	8,50	2	DIR
1	r4	C	1.020	120	-	-	-	-	-	-	900	-	-	0,80	720	-	10	30%	8,50	2	DIR
1	r7.2	C	1.559	-	-	-	-	-	-	-	1.559	-	-	0,577	900	-	10	30%	7,50	2	DIR
1	r8	C	1.584	-	-	-	-	-	200	200	1.384	-	-	0,80	1.328	-	15	30%	8,50	2	DIR
1	r9	C	1.375	-	-	-	-	-	-	-	1.375	-	-	0,80	1.100	-	12	30%	7,50	2	DIR
1	r10	C	2.157	-	-	-	-	-	-	-	2.157	-	-	0,747	1.611	-	18	30%	8,50	2	DIR
1	r11	C	2.375	-	-	-	-	-	330	330	2.045	-	-	0,70	1.430	-	16	30%	7,50	2	DIR
1	r12	C	842	-	-	-	-	-	-	-	842	-	-	1,00	842	-	9	30%	8,50	2	DIR
1	r14	C	653								653			0,60	392		5	30%	8,50	2	DIR
1	r15	C	1.829								1.829			0,60	1.097		13	30%	8,50	2	DIR
1	r16	C	1.231						212		1.019			1,00	1.019		12	30%	8,50	2	DIR/e
1	r17	C	732								732			0,55	403		4	30%	8,50	2	DIR
1	r18	C	900								900			0,50	450		5	30%	8,50	2	DIR
1	R 3	NI	4.878	923	-	-	-	537	108	645	3.310	-	-	0,967	3.200	-	43	30%	11,50	3	PEC
1	R 4	NI	2.951	300	-	-	-		380	380	2.271	-	-	1,00	2.271	-	25	30%	8,50	2	PEC
1	R5	NI	5.480	594				262	680	942	3.944			0,512	2.019		22	30%	8,50	2	PEC
			252.353	22.588		8.100	3.337	1.909	4.513	17.859	211.690				16.132	2.509	190				

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 2 ANDONNO

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Aggregazione urbanistica	Denom. area (dest. Uso e nr. Ordine)	Classe d'intervento	Superficie territoriale	Superficie destinata alla viabilità	Superficie insediabile	Spazi pubblici in PROGETTO					Superficie fondiaria	Volume esistente	Densità fondiaria esistente	Desnità fondiaria PRGC	Volume in progetto	Capacità res. Teorica compless. Esistente	Capacità residenziale teorica in progetto	Rapporto di copertura	Altezza nr. Piani F.T.	Nr. Piani F.T.	Procedure d'intervento
						a	b	c	d	TOT											
2	r 1	CIS	53.290	3.900	-	3.152	1.013	1.800	2.063	7.318	41.812	74.240	1,78	-	-	315	-	-	-	-	DIR
2	r 1/1	CIS	525	-	-	-	-	-	-	-	525	255	0,49	0,87	200	3	2	30%	7,50	2	DIR
2	r 1	CIE	2.750	-	-	-	-	-	-	-	2.750	2.095	0,76	-	-	12	-	-	-	-	DIR
2	r 4	CIE	4.200	300	-	-	100	175	420	695	3.205	3.019	0,94	-	-	26	-	-	-	-	DIR
2	r 6	CIE	6.200	1.100	-	-	-	-	-	-	6.200	10.350	1,66	-	-	81	-	-	-	-	DIR
2	r 7	CIE	3.390	300	-	-	-	-	-	-	3.090	5.700	1,84	-	-	42	-	-	-	-	DIR
2	r 8	CIE	630	110	-	-	-	-	-	-	520	750	1,44	-	-	6	-	-	-	-	DIR
2	r 9	CIE	11.305	-	-	-	-	-	-	-	11.305	6.640	0,59	-	-	52	-	-	-	-	DIR
2	r 10	CIE	1.950	100	-	-	-	-	-	-	1.850	1.850	1,00	-	-	15	-	-	-	-	DIR
2	r 11	CIE	830	135	-	-	-	-	-	-	695	660	0,95	-	-	5	-	-	-	-	DIR
2	r 12	CIE	840	50	-	-	-	-	-	-	790	950	1,20	-	-	7	-	-	-	-	DIR
2	r 2	C	580	-	-	-	-	-	-	-	580	-	-	0,80	460	-	6	30%	8,50	2	DIR
2	r 5	C	872	-	-	-	-	-	-	-	872	600	0,68	1,50	708	5	6	40%	8,50	2	DIR
2	r 6	C	825	-	-	-	-	-	-	-	825	-	-	0,70	577	-	5	30%	8,50	2	DIR
2	r 7	C	2170	145	2.025	-	-	-	350	350	1.675	-	-	0,70	1173	-	10	30%	7,50	2	DIR
2	r 8	C	912	-	912	-	-	-	-	-	912	-	-	1,00	912	-	10	30%	8,50	2	DIR
2	r 9	C	1.434	-	1.434	-	-	-	-	-	1.434	-	-	0,70	1000	-	11	30%	8,50	2	DIR
2	R 3	NI	3580	630	-	-	-	300	300	600	2350	-	-	1	2350	-	19	40%	8,50	2	PEC
2	R 4	NI	2980	320	-	-	-	250	250	500	2160	-	-	1	2160	-	18	40%	8,50	2	PEC
2	R 5	NI	4625	310	-	-	-	350	350	700	3615	-	-	1	3615	-	30	40%	8,50	2	PEC
2	R 6.1	NI	2.864	403	-	-	-	350	200	550	1911	-	-	1,40	2.675	-	22	40%	8,50	2	PEC
2	R 6.2	NI	1.467	212	-	-	-	150	125	275	980	-	-	1,40	1.372	-	11	40%	8,50	2	PCC
			108.219	8.015	4.371	3.152	1.113	3.375	4.058	10.988	90.056	107.109			17.202	569	150				

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 3 S. ANNA

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Aggregazione urbanistica	Denom. area (dest. Uso e nr. Ordine)	Classe d'intervento	Superficie territoriale	Superficie destinata alla viabilità	Superficie ineditabile	Spazi pubblici in PROGETTO					Superficie fondiaria	Volume esistente	Densità fondiaria esistente	Densità fondiaria PRGC	Volume in progetto	Capacità res. Teorica compl. Esistente	Capacità residenziale teorica in progetto	Rapporto di copertura	Altezza nr. Piani F.T.	Nr. Piani F.T.	Procedure d'intervento
						a	b	c	d	TOT											
3	r1	CIS	9.460	1.020	-	-	500	-	-	500	7.940					-					
3	r2	CIS	2.300	200	-	-	-	-	90	90	2.010	33.636	2,95	-	-	176	-	-	-	-	1)
3	r3	CIS	4.691	500	-	-	1.400	-	-	1.400	2.791					-					
3	r4	CIS	7.500	600	-	-	-	-	-	-	6900	7.006	0,98	-	-	79	-	-	-	-	1)
3	r5	CIS	2.900	-	-	-	-	-	-	-	2.900	5.708	1,96	-	-	49	-	-	-	-	1)
3	r6	CIS	20.000	-	-	-	-	-	-	-	20.000	3.800	0,20	-	-	50	-	-	-	-	1)
3	r1	CIE	9.950	1.800	-	-	-	-	475	475	7.675	9.339	1,21	-	-	97	-	-	-	-	DIR
3	r2	CIE	2.500	700	-	-	-	-	250	250	1.550	800	0,51	-	-	11	-	-	-	-	DIR
3	r3	CIE	3.541	200	-	-	-	-	-	-	2.341	3.686	1,57	-	-	28	-	-	-	-	DIR
3	r4	CIE	1.000	-	-	-	-	-	-	-	1.000	996	0,99	-	-	8	-	-	-	-	DIR
			63.842	5.020			1.900		815	2.215	61.515	64.971				498					

1) vedasi l'art.20 delle N.T.A.

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 4 S. LORENZO

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Aggregazione urbanistica	Denom. area (dest. Uso e nr. Ordine)	Classe d'intervento	Superficie territoriale	Superficie destinata alla viabilità	Superficie ineditabile	Spazi pubblici in PROGETTO					Superficie fondiaria	Volume esistente	Densità fondiaria esistente	Densità fondiaria PRGC	Volume in progetto	Capacità res. Teorica compl. Esistente	Capacità residenziale teorica in progetto	Rapporto di copertura	Altezza	Nr. Piani F.T.	Procedure d'intervento
						a	b	c	d	TOT											
4	r 1	CIS	4.000	-	-	-	-	-	-	-	4.000	2.954	0,73	-	-	27	-	-	-	-	1)
4	r 1	CIE	5.640	160	-	-	-	-	-	-	5.480	1.940	0,35	-	-	15	-	-	-	-	DIR
4	r 2	CIE	2.944	-	-	-	-	-	-	-	2.944	692	0.40	0,40	450	5		30%	7.50	2	DIR/RA
4	r 2	C	2.550	-	-	-	-	-	-	-	2.550	-	-	0,70	1.785	-	25	30%	-	2	DIR
4	ar 1	-	3.300	440	-	-	-	-	-	-	2.860	2.289	0,80	-	-	19	-	-	-	-	DIR
4	ar 2	-	5.250	-	-	-	-	-	-	-	5.250	6.382	1,21	-	-	56	-	-	-	-	DIR
			23.684	600							23.084	14.257			2.235	122	25				

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 5 DESERTETTO

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Aggregazione urbanistica	Denom. area (dest. Uso e nr. Ordine)	Classe d'intervento	Superficie territoriale	Superficie destinata alla viabilità	Superficie inse-diabile	Spazi pubblici in PROGETTO					Superficie fondiaria	Volume esistente	Densità fondiaria esistente	Desn-ità fon-diaria PRGC	Vo-lume in pro-getto	Capacità res. Teo-rica com-plem. Esi-stente	Capacità residenzia-le teorica in progetto	Rappor-to di copertu-ra	Altezza mt	Nr. Piani F.T.	Pro-cedur-te d'int-vento
						a	b	c	d	TOT											
5	r 1	CIS	3.850	225	-	-	-	-	650	650	2.975										
5	r 2	CIS	6.550	790	-	-	320	-	1.340	1.660	4.100										
5	r 3	CIS	5.050	810	-	-	-	-	650	650	2.540										
5	r 4	CIS	2.330	625	-	-	-	-	300	300	1.405	31.036	1,49	-	-	316	-	-	-	-	DIR
5	r 5	CIS	2.550	325	-	-	-	-	500	500	1.725										
5	r 6	CIS	4.192	630	-	-	-	-	250	250	2.620										
5	r 7	CIS	2.900	130	-	-	-	-	350	350	2.420										
5	r 8	CIS	1.800	220	-	-	-	-	-	-	1.580										
5	r 9	CIS	1.750	60	-	-	-	-	-	-	1.690										
5	r 1	CIE	20.450	2.100	1.150	-	-	1.350	1.060	2.410	14.790	6.500	0,44	-	-	87	-	-	-	-	DIR
5	r 2	CIE	3.100	210	-	-	-	-	450	450	2.440	1.350	0,55	-	-	18	-	-	-	-	DIR
5	r 2	C	750	-	-	-	-	-	-	-	750	-	-	1,00	750	-	8	30%	7,50	2	DIR
5	r 3	C	1.105	-	-	-	-	-	-	-	1.105	-	-	0,70	750	-	8	30%	7,50	2	DIR
5	ar 1	-	5.100	-	-	-	-	-	-	-	5.100	1.175	0,23	-	-	10	-	-	-	-	DIR
			60.372	6.125	1.150		320	1.350	5.550	7.220	44.136	40.061			750	421	8				

AGGREGAZIONE URBANISTICA N. 6

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Aggregazione urbanistica	Denom. area (dest. Uso e nr. Ordine)	Classe d'intervento	Superficie territoriale	Superficie destinata alla viabilità	Superficie inse-diabile	Spazi pubblici in PROGETTO					Superficie fondiaria	Volume esistente	Densità fondiaria esistente	Desn-ità fon-diaria PRGC	Vo-lume in pro-getto	Capacità res. Teo-rica com-plem. Esi-stente	Capacità residenzia-le teorica in progetto	Rappor-to di copertu-ra	Altezza mt	Nr. Piani F.T.	Pro-cedur-te d'int-vento
						a	b	C	d	TOT											
7	r1	CIS	9.100	250	-	-	-	-	460	460	8.390	6.500	0,44	-	-	87	-	-	-	-	1)
8	ar1	-	4.730	-	-	-	-	-	-	-	4.730	3.674	0,77	-	-	27	-	-	-	-	DIR
9	ar1	-	5.937	-	-	-	-	-	-	-	5.937	5.440	0,91	-	-	40	-	-	-	-	DIR

vedasi l' art. 20 delle N.T.A.

Comune di Valdieri

Quadro sinottico uso del suolo

Destinazione d'uso terziaria e produttiva

Progetto di P.R.G.C.: n° 1 Schede

ttr	terziario turistico ricettivo
tts	terziario turistico – speciale (camping)
ttt	terziario turistico termale
tac	terziario artigianale – commerciale
pa	produttivo – artigianale
pi	produttivo - industriale
EC	aree ed impianti esistenti e confermati
RC	riordino e completamento
NI	nuovo impianto
DIR	intervento diretto (permesso di costruire singola)
P.P.	piano particolareggiato
PEC	piano esecutivo convenzionato
PIP	piano per insediamenti produttivi

DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA E PRODUTTIVA

1	2	3	4	5	6			9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Aggregazione urbanistica	Denom. area	Classe d'intervento	Superficie territoriale	Superficie destinata alla viabilità	Spazi pubblici in PROGETTO			Superficie fondiaria utile	Indice di utilizzazione territoriale U.T	Indice di utilizzazione fondiaria U.F	Rapporto di copertura	Altezza	Procedure	Superficie coperta S.C	Superficie utile lorda	Capacità residenziale riferita all'utilizzazione permanente	Capacità residenziale in P.L. alberghi /colonie
					P	V	TOT										
1 Concent.	ttr 1	EC	1.700	-	-	-	-	1.700	-	-	-	-	DIR	420	1.260	-	100
1	Ttr 2	RC	7.040	-	1.200	800	2.000	5.040	-	0,60	30%	-	P.P	1.512	3.024	-	120
1	tac1	RC	4.277	375	475	-	475	3.427	-	0,60	30%	-	DIR	1.012	1.219	3	-
1	Ttr 3	RC	5.805	450	600	400	1.000	4.355	-	0,50	25%	-	P.P.	1.088	2.177	-	100*
1	pa 1	EC	5.500	-	400	-	-	5.100	-	-	-	-	DIR	500	650	5	-
1	Tts 2	NI	10335	-	1000	-	1000	9035	0,10	-	8%	-	PEC	722	903	-	-
1	tac 3	RC	4.094	250	900	-	900	2.899	-	0,30	25%	6,00	DIR	725	870	-	-
1	Pa3.A/B	NI	8.550	-	555	300	855	7.695	-	0,50	35%	-	PEC	2.963	3.847	5	-
1	Pa 4.1	NI	9.664	916	483	483	966	7.782	-	0,50	35%	-	PEC	2.724	3.891	5	-
1	Pa 4.2	NI	6.120	-	306	306	612	5.508	-	0,50	35%	-	PEC	1.928	2.754	5	-
1	Pa 5	NI	5.315	-	280	250	530	4.785	-	0,50	30%	5,00	PEC	1.435	2.392	-	-
1	Ttt 1	NI	55.776	4.803 **	-	-	14.200 ***	35.089 **	-	-	30%	7,50	PIP	8.661	14.200	10	300
2 Andonno	ttr 1	EC	3.400	-	700	-	700	2.700	-	-	-	-	DIR	550	860	5	-
2	Pa 1	NI	24370	-	1237	1200	2437	21.900	0,40	-	50%	-	PIP	12.185	9.748	5	-
3 S. Anna	ttr 1	EC	2.200	90	-	-	-	2.110	-	-	-	-	DIR	450	1.350	-	100
3	ttr 2	EC	2.850	520	200	-	200	2.130	-	-	-	-	DIR	180	540	3	70
4 S. Lorenz	ttr 1	EC	1.500	210	400	-	400	890	-	-	-	-	DIR	260	520	3	20
4	pi 1	EC	17.500	300	300	-	300	17.2000	-	-	-	-	DIR	2.500	2.700	-	-
5 Desertet.	Tts 1	NI	3.800	220	440	-	440	3.140	0,15	-	15%	6,00	PEC	310	570	-	-
6 Terme	Ttr 1	EC	66.550	1.900	6.010	-	6.010	53.400	-	-	-	-	PEC	4.500	12.000	-	220
6	ttr 2	EC	4.400	475	-	-	-	3.925	-	-	-	-	DIR	900	2.100	-	150
			246.652	10.259	14.586	3.739	31.825	191.711						44.380	65.445		1.180

- 1) sulla base del Piano dell'area del Parco Regionale sono ammessi interventi in funzione di campeggio ed eliporto, nonché la sistemazione dei luoghi per verde e parcheggi. Le caratteristiche di progetto saranno definite in sede di P.P. cui è sottoposta l'area. * Popolazione turistica media (P.t.m.) = 410
- 2) Modifiche all'area 1 Ttt NI PIP introdotte dalla Variante n. 1/2011 contestuale al PIP inserito nell'Accordi di Programma per lo sviluppo del complesso turistico e termale di Valdieri: le superfici evidenziate con (**) sono indicative e potranno essere meglio specificate dal PIP, la superficie degli spazi pubblici in progetto (***) rappresenta lo standard minimo determinato in quantità pari al 100% della SLP prevista

Nota: l'altezza massima nelle singole aree , in assenza di specifiche indicazioni, non dovrà superare mt. 7,50 fatte salve eventuali sovrastrutture tecniche documentate necessarie

