

**COMUNITA' MONTANA
CHISONE GERMANASCA**

**PIANO REGOLATORE
GENERALE
INTERCOMUNALE**

1^a Variante

Approvato con D.C.R. n. 11/2 del 25-5-87
in data 25-5-87

VAL GERMANASCA

REGIONE PIEMONTE
COPIA DEL DOCUMENTO
FORMATO DA VALUTAZIONE
In data 30 GEN 1988

Approvato con D.C.R. n. 64-2-8-87

NORME DI ATTUAZIONE

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Arch. Ing. Urb. Federico Esposito

53
16-10-87
IL SEGRETARIO

REGIONE PIEMONTE
Ufficio Pianificazione e Gestione
Urbanistica - Edilizia Residenziale
Protocollo Generale n° 12260
7 DIC. 1987

11/1
TESTO INTEGRATO CON VARIANTI
PARZIALI (AGGIORNATO AL 21/03/2011)

COMUNITA' MONTANA
CHISONE E GERMANASCA

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1	- Finalità del Piano Regolatore Intercomunale (P.R.I.)	pag.	1
Art. 2	- Estensione del P.R.I.	"	1
Art. 3	- Validità, verifiche e revisione del P.R.I.	"	1
Art. 4	- Deroghe	"	1

TITOLO II - CONTENUTI DEL P.R.I.

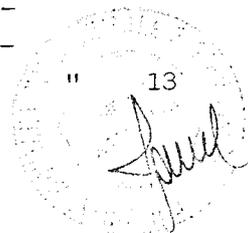
Art. 5	- Elaborati costitutivi	"	2
Art. 6	- Formazione P.P.A.	"	5
Art. 7	- Attuazione del P.R.I.	"	5
Art. 7.1	- Piani urbanistici esecutivi	"	5
Art. 7.2	- Intervento diretto (autorizzazione e concessione)	"	6
Art. 8	- Prescrizioni operative	"	7

TITOLO III- ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 9	- Standards urbanistici a livello comunale	"	7
Art. 10	- Standards urbanistici a livello sovracomunale	"	8
Art. 11	- Parametri normativi urbanistici	"	9
Art. 11.1	- Densità territoriale	"	9
Art. 11.2	- Densità fondiaria	"	9
Art. 11.3	- Volume edificabile - volume edilizio	"	9
Art. 11.4	- Trasferimento di cubatura	"	9
Art. 11.5	- Rapporto di copertura	"	10
Art. 11.6	- Altezza dei fabbricati e numero dei piani	"	10
Art. 11.7	- Distanze	"	11
Art. 12	- Le zone di programma	"	11
Art. 13	- Classificazione delle zone normative	"	11

TITOLO IV - CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Art. 14	- Norme per le fasce di rispetto	"	12
Art. 14.1	- Per le fasce di rispetto dei nastri stradali	"	12
Art. 14.2	- Per le fasce di rispetto dei cimiteri	"	13
Art. 14.3	- Per le fasce di rispetto da fiumi, torrenti, rii, canali	"	13
Art. 14.4	- Per le aree di rispetto delle piste sciistiche e per le fasce di rispetto degli impianti di risalita	"	13



Art. 14.5 - Per le fasce di rispetto	pag.	14
Art. 14.6 - Per le aree soggette a vincolo idrogeologico	"	14
Art. 14.7 - Per le fasce di rispetto delle industrie	"	14
Art. 14.8 - Per le aree valanghifere	"	14
Art. 15 - Norme per le zone di trasformazione	"	14
Art. 15.1 - Norme generali	"	14
Art. 15.2 - Aree soggette a piano esecutivo	"	15
Art. 15.3 - Aree a verde privato	"	16
Art. 15.4 - Aree per la nuova viabilità	"	16
Art. 15.5 - Tracciati definitivi delle strade dello Strumento Urbanistico	"	17
Art. 15.6 - Parcheggi privati	"	17
Art. 15.7 - Alberature e verde privato	"	17
Art. 15.8 - Tutela dei beni culturali e ambientali	"	17
Art. 15.9 - Aree di potenziali rischio geologico	"	18
 <u>TITOLO V - CARATTERISTICHE DELLE ZONE NORMATIVE</u>		
Art. 16 - Zone residenziali compromesse sature (ZS)	"	18
Art. 17 - Zone di recupero (ZR)	"	21
Art. 18 - Zone residenziali di completamento e di nuovo impianto (ZC-ZN)	"	23
Art. 19 - Zone a servizi pubblici a livello sovra-comunale (S.P.I.)	"	25
Art. 19bis- Impianti tecnologici	"	25
Art. 20 - Zone per attività produttive	"	26
Art. 21 - Zone per depositi e bassi fabbricati	"	27
Art. 22 - Zone destinate ad attività agricole	"	28
Art. 22.1 - Zone agricole di annucleamento rurale (Espec)	"	31
Art. 23 - Aree turistiche di dominio sciabile (ZSK)	"	31
Art. 23.1 - Aree turistiche di ricettività turistica temporanea (ZT)	"	32
Art. 24 - Zone speciali: di concessione mineraria (Ae)	"	32
Art. 24.1 - Zone speciali: aree di salvaguardia ambientale (SA)	"	32
Art. 25 - Classificazione e norme edificatorie per le borgate minori	"	33
Art. 26 - Impianti ed attrezzature ubicate in zone improprie	"	35
 <u>TITOLO VI - GLOSSARIO</u>		
Art. 27 - Definizioni	"	35
Art. 27.1 - Edificio rurale	"	35
Art. 27.2 - Edificio Unifamiliare	"	36
Art. 27.3 - Edifici a residenza permanente e stagionale	"	36
Art. 27.4 - Basso fabbricato	"	36
Art. 27.5 - Cambiamento di destinazione	"	37
Art. 27.6 - Canali e rii	"	37
Art. 27.7 - Vani aperti	"	37

Art. 27.8 - Strade	pag.	37
Art. 27.9 - Autorimesse interraste	"	37
Art. 28 - Definizioni dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 5.12.77 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni	"	39
Art. 28.1 - Manutenzione ordinaria	"	39
Art. 28.2 - Manutenzione straordinaria	"	40
Art. 28.3 - Restauro e risanamento conservativo	"	41
Art. 28.4 - Ristrutturazione edilizia	"	43
Art. 28.5 - Ristrutturazione urbanistica	"	44
Art. 28.6 - Mutamento di destinazione e d'uso	"	45
Art. 28.7 - Restauro filologico	"	45
Art. 28.8 - Demolizione e ricostruzione	"	45
Art. 28.9 - Ricostruzione guidata	"	45

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore Intercomunale (P.R.I.)

Il Piano Regolatore Intercomunale (P.R.I.) si prefigge di disciplinare l'uso del territorio della Comunità Montana Valli Chisone e Germanasca e di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati a scopi insediativi, residenziali e produttivi.

Art. 2 - Estensione del P.R.I.

Il P.R.I. estende la sua efficacia alla porzione del territorio della Comunità Montana compresa nelle seguenti sub-aree: Bassa Val Chisone, comprendente i Comuni di Porte, San Germano Chisone e Pramollo, Media Val Chisone comprendente i Comuni di Villar Perosa, Inverso Pinasca e Pinasca, Centro Val Chisone comprendente i Comuni di Perosa Argentina, Pomaretto, Roure e Fenestrelle, Val Germanasca comprendente i Comuni di Perrero, Salza di Pinerolo, Massello e Prali.

Questi Comuni hanno delegato per tale scopo la Comunità Montana. Le presenti N. di A. vincolano la sub-area della Val Germanasca costituita dai comuni di Perrero, Prali, Salza di Pinerolo e Massello.

Art. 3 - Validità, verifiche e revisione del P.R.I.

Il P.R.I. viene adottato, per la sub-area della Val Germanasca con le procedure di cui al terzo comma dell'art. 16 della L.R. 56/77.

Quando nelle presenti N. di A. si fa riferimento alla data di adozione del progetto definitivo, si deve intendere quella relativa alla versione definitiva da parte del Consiglio di Comunità Montana.

Tra la data di adozione da parte di ogni singolo Comune e la data di approvazione al P.R.I. è applicato il regime di salvaguardia, previsto dall'art. 58 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56, e successive modifiche.

Il P.R.I. formato tenendo conto delle limitazioni di cui all'art. 82 della L.R. 5.12.1977 n. 56, a seguito dell'approvazione del Piano Territoriale dovrà essere adeguato alle nuove previsioni dimensionali e strutturali avanzate dagli Enti di pianificazione di livello superiore.

Art. 4 - Deroghe

E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga di cui all'art. 16 della Legge Regionale 6.8.1967 n. 765 limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e con l'osservanza del disposto dell'art. 3 della Legge 21.2.1955, n. 1357. Il potere di deroga può essere applicato unicamente ai parametri edilizi relativi a: altezze, numero dei piani fuori terra, indici, rapporti di coperture.



E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso limitatamente alle zone a destinazione agricola per impianti pubblici.

La concessione è accordata dal Sindaco previo nulla osta dell'autorità Regionale e a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale.

TITOLO II - CONTENUTI DEL P.R.I.

Art. 5 - Elaborati costitutivi

Il P.R.I. è costituito dai seguenti elaborati:

a) Tavole di indagine

- Tav. n. 1 - Dissesto idrogeologico danni maggio 1977	scala	25.000
- Tav. n. 1a - Esondabilità	"	10.000
- Tav. n. 1b - "	"	10.000
- Tav. n. 2a - Geolitologica	"	10.000
- Tav. n. 2b - "	"	10.000
- Tav. n. 2c - "	"	10.000
- Tav. n. 2d - "	"	10.000
- Tav. n. 2e - "	"	10.000
- Tav. n. 3a - Assetto giaciturale	"	10.000
- Tav. n. 3b - " "	"	10.000
- Tav. n. 4a - Stabilità dei versanti	"	10.000
- Tav. n. 4b - " " "	"	10.000
- Tav. n. 4c - " " "	"	10.000
- Tav. n. 5a - Rischio geologico	"	10.000
- Tav. n. 5b - " "	"	10.000
- Tav. n. 5c - " "	"	10.000
- Tav. n. 5d - " "	"	10.000
- Tav. n. 5e - " "	"	10.000
- Tav. n. 6a - Vincoli idrogeologici (corsi d'acqua principali)	"	10.000
- Tav. n. 6b - " "	"	10.000
- Tav. n. 6c - " "	"	10.000
- Tav. n. 6d - " "	"	10.000
- Tav. n. 6e - " "	"	10.000
- Tav. n. 6f - " "	"	10.000
- Tav. n. 7a - Carta delle valanghe	"	10.000
- Tav. n. 7b - " " "	"	10.000
- Tav. n. 7c - " " "	"	10.000
- Tav. n. 7d - " " "	"	10.000
- Tav. n. 8a - Condizioni del suolo	"	10.000
- Tav. n. 8b - " " "	"	10.000

- Tav. n. 8c -	"	"	"	"	10.000
- Tav. n. 8d -	"	"	"	"	10.000
- Tav. n. 8e -	"	"	"	scala	10.000
- Tav. n. 8f -	"	"	"	"	10.000
- Tav. n. 9 -	Carta degli alpeggi			"	25.000
- Tav. n.10a -	Aree pregiate			"	25.000
- Tav. n.10b -	"	"		"	25.000
- Tav. n.11a -	Capacità d'uso dei suoli			"	10.000
- Tav. n.11b -	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.11c -	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.11d -	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.11e -	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.11f -	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.22a -	Stato di fatto Ferrero			"	2.000
- Tav. n.22b -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.22c -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.22d -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.22e -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.23 -	"	"	"	Salza di Pinerolo	2.000
- Tav. n.24 -	"	"	"	Massello	2.000
- Tav. n.25a -	"	"	"	Prali	2.000
- Tav. n.25b -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.36a -	Condizioni abitative Ferrero			"	2.000
- Tav. n.36b -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.36c -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.36d -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.36e -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.37 -	"	"	"	Salza di Pinerolo	2.000
- Tav. n.38 -	"	"	"	Massello	2.000
- Tav. n.39a -	"	"	"	Prali	2.000
- Tav. n.39b -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.50a -	Rete di distribuzione idrica Ferrero			"	2.000
- Tav. n.50b -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.50c -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.50d -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.51 -	"	"	"	Salza di Pinerolo	2.000
- Tav. n.52 -	"	"	"	Massello	2.000
- Tav. n.53a -	"	"	"	Prali	2.000
- Tav. n.53b -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.64a -	Rete raccolta rifiuti urbani Ferrero			"	2.000
- Tav. n.64b -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.67a -	"	"	"	Prali	2.000
- Tav. n.67b -	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.68a -	Viabilità, trasporti, impianti di risalita			"	10.000
- Tav. n.68b -	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.68c -	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.68d -	"	"	"	"	10.000

Final

- Tav. n.68e -	"	"	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.68f -	"	"	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.69a -	Aree con limite di soglia					scala	10.000
- Tav. n.69b -	"	"	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.69c -	"	"	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.69d -	"	"	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.69e -	"	"	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.69f -	"	"	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.70 -	Viabilità principale					"	25.000
- Tav. n.70a -	Strumenti urbanistici esistenti					"	25.000
- Tav. n.71e -	Schema di piano regolatore					"	10.000
- Tav. n.71f -	"	"	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.71e/bis -	Schema di piano regolatore					"	10.000
- Tav. n.71f/bis -	"	"	"	"	"	"	10.000
- Tav. n.82a -	Azzonamento Perrero					"	2.000
- Tav. n.82b -	"	"	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.82c -	"	"	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.82d -	"	"	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.82e -	"	"	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.83 -	"	Salza di Pinerolo			"	2.000	
- Tav. n.84 -	"	Massello			"	2.000	
- Tav. n.85a -	"	Prali			"	2.000	
- Tav. n.85b -	"	"	"	"	"	2.000	
- Tav. n.94 -	Zone di recupero Perrero					"	1.000
- Tav. n.95 -	"	"	"	Salza di Pinerolo		"	1.000
- Tav. n.96 -	"	"	"	Massello		"	1.000
- Tav. n.97 -	"	"	"	Prali		"	1.000
- Tav. n.98 -	Sviluppi Perrero					"	1.000
- Tav. n.109 -	"	Salza di Pinerolo			"	1.000	
- Tav. n.110 -	"	Massello			"	1.000	
- Tav. n.111 -	"	Massello			"	1.000	
- Tav. n.115 -	Azzonamento borgate esterne Perrero					"	2.000
- Tav. n.116 -	"	"	"	Salza di Pinerolo		"	2.000
- Tav. n.117 -	"	"	"	Prali		"	2.000
	- Schede quantitative dei dati urbani						
	- Parere geologico						
	- Controdeduzioni alle osservazioni						
- Tav. n.128a-	Localizzazioni delle osservazioni Perrero					"	2.000
- Tav. n.128b-	"	"	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.128c-	"	"	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.128d-	"	"	"	"	"	"	2.000
- Tav. n.131a-	Localizzazioni delle osservazioni Prali					"	2.000
- Tav. n.131b-	"	"	"	"	"	"	2.000
	- Relazione - Indagini						
	- Relazione - Progetto						
	- Relazione - Scelte comunali di Perrero						
	- Tabelle di zona I Perrero						



- Tabelle di zona II Perrero
- Relazione - Scelte comunali Salza di Pinerolo
- Tabelle di zona Salza di Pinerolo
- Relazione - Scelte comunali Massello
- Tabelle di zona Massello
- Relazione - Scelte comunali Prali
- Tabelle di zona Prali
- Norme di attuazione
- Relazione geologica
- Carta di sintesi
- Carta di sintesi
- Tav. n.132a- Localizzazione delle osservazioni alla
1° variante Prali " 2.000
- Tav. n.132b- Localizzazione delle osservazioni alla
1° variante Prali " 2.000
- Tav. n.132c- Localizzazione delle osservazioni alla
1° variante Prali " 2.000
- Tav. n.133 - Localizzazione delle osservazioni alla
1° variante Perrero " 2.000

Art. 6 - Formazione P.P.A.

Gli interventi relativi alla trasformazione di immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal presente P.R.I. nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco.

Qualora i Comuni venissero obbligati o volessero procedere alla formazione dei P.P.A. gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni degli art. 33 - 37 della Legge R. 56/77 e successive modifiche.

Il P.P.A. potrà innovare o completare le previsioni di P.R.I. per quanto di sua competenza.

Sono fatte salve le prescrizioni di cui alla Legge 94.82.

Art. 7 - Attuazione del P.R.I.

Il P.R.I. prevede parti di territorio da sottoporre a piani urbanistici esecutivi e parti in cui ammettere l'intervento diretto con concessione e/o autorizzazione.

7.1 - Piani urbanistici esecutivi

I piani urbanistici esecutivi sono quelli previsti all'art. 32 L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche e cioè:

- piani particolareggiati (P.P.) e piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui agli art. 13 e seg. della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865;
- piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (PEC);
- piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;

- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.), di cui agli art. 28 e 30 della legge 5.8.1978 n. 457.

7.2 - Intervento diretto (autorizzazione e concessione)

Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all'art. 56 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed ancora:

- a) - collocazione es. di vetrine, tende, cartelli, insegne pubblicitarie;
- b) - le tinteggiature esterne degli edifici;
- c) - il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi, esclusa la ceduzione;
- d) - la formazione di marciapiedi su suolo pubblico;
- e) - rifacimenti di tetti che non comportino variazioni di forma, di dimensioni e di materiali;
- f) - movimenti di terra per scopi diversi da quelli previsti alla lettera a) del comma successivo;
- g) - recinzioni non prospicienti spazi pubblici esistenti o previsti;
- h) - le opere e gli impianti di pubblica utilità relativi alla posa di linee elettriche o telefoniche costituite da palificazioni o canalizzazioni e da centraline in container;
- i) - sono comunque soggetti ad autorizzazione gli interventi edilizi rientranti nelle descrizioni di manutenzione straordinaria, restauro filologico, restauro conservativo, risanamento conservativo.

E' soggetta a concessione, ai sensi dell'art. 1 della L. 28.1.1977 n. 10 ogni altra attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ed in particolare:

- a) - demolizione, scavi e reinterri inerenti la coltivazione di cave e torbiere;
- b) - ristrutturazioni edilizie;
- c) - nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni anche prefabbricate;
- d) - muri di sostegno, recinzioni prospicienti spazi pubblici, esistenti o previsti;
- e) - costruzioni di cappelle, monumenti e simili, anche funerari;
- f) - opere riguardanti fognature e acquedotti;
- g) - impianti e servizi di pubblico interesse, escluse le opere relative a palificazioni e canalizzazioni per linee elettriche o telefoniche e per piccole centraline in container;
- h) - apertura di strade private e piste sportive;
- i) - impianti fissi con finalità turistiche o sportive;
- l) - mutamenti di destinazione d'uso di unità immobiliari superiori a 700 mc.;
- m) - rifacimento di tetti che comportino variazioni di forma e di dimensione e che, come tali, non rientrino nella straordinaria manutenzione.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni legislative in merito ad eventuali altre opere non citate ai punti precedenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti nè ad autorizzazione nè a concessione bensì a semplice segnalazione al Sindaco all'inizio lavori.

Art. 8 - Prescrizioni operative

Il P.R.I. organizza l'uso del territorio mediante l'uso di standards, di prescrizioni normative e di prescrizioni topografiche.

Gli standards determinano la dotazione di metri quadri per servizi per ogni abitante insediabile.

Le prescrizioni normative precisano per ogni singola parte del territorio, le destinazioni ammesse e gli interventi possibili, con i relativi parametri e modi di attuazione.

Le prescrizioni topografiche suddividono il territorio in zone ed aree nelle quali si debbono far valere le prescrizioni normative.

Le prescrizioni delle presenti N. di A. prevalgono su ogni altra norma contenuta nei vigenti R.I.E. Comunali.

TITOLO III - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 9 - Standards urbanistici a livello comunale

Il P.R.I. prevede le aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di interesse comunale e intercomunale, dimensionate con standards a metroquadro per ogni abitante, ai sensi dell'art. 21, 3° comma della L.R. 56/77 e successive modifiche.

1) Aree per attrezzature e servizi di livello comunale per aree residenziali. Parametri assunti per il dimensionamento:

a) Comuni con popolazione residente prevista inferiore a 2.000 abitanti.

	<u>Comune turistico</u>			<u>Comune non turistico</u>
	res.	tur.		
istruzione	4,5	-		4,5
attrez. comun.	2	-		2
verde sport	14	14		9
parcheggi	2,5	2,5		2,5



b) Comuni con popolazione residente prevista superiore a 2.000 abitanti.

	<u>Comune turistico</u>		<u>Comune non turistico</u>
	res.	tur.	
istruzione	7	-	7
attrez. comun.	3	-	3
verde sport	20	20	12,5
parcheggi	2,5	2,5	2,5

Parte degli standards urbanistici relativi all'istruzione vengono reperiti dal P.R.I. in Comuni esterni alla presente subarea.

2) Aree per attrezzature e servizi di livello Comunale per gli insediamenti produttivi.

a) attività artigianali e industriali

<u>Tipo di servizio</u>	<u>Quantità</u>
parcheggio pubblico	5% della superficie dell'area destinata a insediamento produttivo
verde, attrezzature	5% della superficie dell'area destinata a insediamento produttivo.

b) attività commerciali

<u>Tipo di servizio</u>	<u>Quantità</u>
parcheggio pubblico	100% della superficie lorda del pavimento degli edifici previsti.
verde, attrezzature sportive e altro	

Art. 10 - Standards urbanistici a livello sovracomunale

1) Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale.

<u>Tipo di servizio</u>	<u>mq/popol.residente</u>
Istruzione superiore all'obbligo	1,5
Attrezz. sociali, sanitarie ed ospedaliere	1
Parchi pubblici urbani e comprensoriali (aree verdi attrezzate per lo svago e lo sport di interesse urbano e comprensoriale)	15
	<hr/>
	17,5
	=====

Parte degli standards urbanistici riferiti ai servizi pubblici di interesse generale, (art. 22 L.R. 56/77), possono essere reperiti anche in Comuni appartenenti ad altre sub-aree.

Le aree risultanti dall'applicazione dei parametri di cui al precedente art. 9 ed al presente articolo, rappresentano la dotazione minima.

E' fatto salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni.

Art. 11 - Parametri normativi urbanistici

11.1 - Densità territoriale

E' finalizzata al calcolo della capacità insediativa teorica nelle zone di P.R.I. Equivale al rapporto tra volume edilizio e superficie territoriale. Per superficie territoriale si intende quella della zona o area di insediamento al lordo di tutti gli spazi pubblici per la circolazione e la sosta e delle aree a servizi esistenti o previsti.

11.2 - Densità fondiaria

Definisce la quantità di edificazione espressa come rapporto tra volume edilizio e superficie fondiaria. Per superficie fondiaria si intende quella della zona od area di insediamento al netto di tutti gli spazi pubblici per la circolazione e la sosta e delle aree a servizi esistenti o previsti.

11.3 - Volume edificabile - volume edilizio

Il volume massimo edificabile sui lotti è determinato dal prodotto della densità fondiaria per la superficie dell'area di proprietà al netto degli spazi pubblici per la circolazione e la sosta e delle aree a servizio esistenti o previste nel rispetto comunque dei valori numerici riportati nelle apposite tabelle.

Il volume edilizio (edificato o in progetto) è quello del solido emergente dal piano di campagna sistemato o marciapiede, indipendente dalle sue caratteristiche e destinazioni, compresi i sottotetti abitabili e gli avancorpi, esclusi gli spazi tecnici, i pilotis e le logge aperte.

Il computo si effettua dividendo la superficie laterale (tra il terreno sistemato e l'intradosso dell'ultimo solaio piano abitabile) di tutte le fronti del fabbricato per il perimetro di base e moltiplicando il risultato così ottenuto per l'area di base. A tale computo va aggiunto, se abitabile, il volume del sottotetto (compresa la soletta di pavimento). Si considera abitabile il sottotetto che presenti una finestratura di superficie uguale ad 1/8 della superficie di pavimento, o che abbia un'altezza interna non inferiore a quella fissata per i locali abitabili (2,55 mt.) per almeno il 40% della superficie in pianta quale sia la dichiarata destinazione.

11.4 - Trasferimento di cubatura

La quantità di edificazione ammessa può essere sempre trasferita da un lotto ad un altro quando questi siano contermini, della stessa proprietà (o avente titolo) e siano all'interno della stessa zona normativa.



Il trasferimento di cubatura tra lotti della stessa proprietà, non contermini, ma comunque all'interno della stessa zona normativa, è ammesso solo in presenza di strumento urbanistico esecutivo che include tutte le aree interessate dal trasferimento nel rispetto comunque dei parametri edilizi e della tipologia prevista per la zona interessata. Il trasferimento di volume tra lotti della stessa proprietà non contermini in assenza di strumento urbanistico esecutivo è solo ammesso nelle zone destinate ad attività e residenza agricola, anche quando questi insistono su terreni di altri comuni ad analoga destinazione; in tal caso però la parte residenziale dell'edificio risultante non potrà superare mille metri cubi.

Quando il trasferimento di volume interessa appezzamenti agricoli all'interno dello stesso comune e/o di comuni limitrofi, l'edificazione può avvenire indifferentemente in qualsiasi parte della zona agricola (fatti salvi i vincoli per le zone inedificabili); quando il trasferimento di volume interessa in tutto o in parte appezzamenti di comuni non limitrofi compresi nella Comunità Montana, l'edificazione dovrà avvenire entro le zone di annucleamento rurale (E Speciali) così come definite al successivo articolo 22.1.

L'asservimento all'edificazione di una superficie e il trasferimento di cubatura, è disciplinato dal penultimo e ultimo comma dell'art. 25 della L.R. numero 56/77.

11.5 - Rapporto di copertura

E' costituito dal rapporto fra la superficie coperta dai fabbricati e la superficie fondiaria del lotto edificabile.

La superficie coperta è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile (compresi bassi fabbricati e tettoie) e si misura come proiezione zenitale di tutti gli elementi edilizi costituenti corpo del fabbricato, con esclusione degli sporti cornicioni, balconi, purché non sporgenti più di mt. 1,50 dal filo del fabbricato stesso. Il rapporto di copertura non deve superare il parametro fissato in ogni singola tabella di zona.

11.6 - Altezza dei fabbricati e numero dei piani

L'altezza massima dei fabbricati è la differenza massima di livello tra l'intradosso del piano di copertura più elevato ed il terreno sistemato o il livello del marciapiede qualora il fabbricato prospetti lungo una strada, ed ai sensi del D.M. 3.6.81 tab. 1 non può superare i seguenti limiti:

- edifici in muratura - mt. 11
- edifici in intelaiatura - nessuna limitazione
- edifici in pannelli portanti - mt. 15
- edifici in legname - mt. 7

Per gli edifici di nuova costruzione dovranno comunque essere rispettate le altezze massime previste dalle singole tabelle di zona, mentre nel caso di sopraelevazioni, ove ammesse, non si potrà elevare l'imposta del tetto per più di 90 cm.

Ai fini del calcolo della cubatura l'altezza teorica dei fabbricati è misurata come media aritmetica sulle singole fronti fra la differenza di quota del piano di campagna sistemato dopo l'intervento o del marciapiede e l'intradosso del solaio superiore l'ultimo piano abitabile.

L'altezza teorica deve essere in ogni caso inferiore o uguale a quella massima prescritta.

Il numero di piani fuori terra di un fabbricato è il massimo numero di piani di calpestio relativi a locali abitabili.

11.7 - Distanze

Il P.R.I. fissa per tutte le zone le distanze da mantenere nel caso di costruzione, ricostruzione ed adattamenti di edifici ed impianti da: altri fabbricati, dai confini, dalle strade, da corsi d'acqua, da altre opere e manufatti.

Art. 12 - Le zone in programma

Il territorio sottoposto alla disciplina delle presenti N. di A. è quello individuato come sub-area della Val Germanasca.

La disciplina suddivide il territorio in zone, entro le quali si fanno ricadere le diverse prescrizioni ed entro le quali si dovrà programmare l'attuazione del Piano Intercomunale.

Le zone di Piano si dividono in amministrative (articolo 2 delle presenti N. di A.) e normative.

Art. 13 - Classificazione delle zone normative

Le zone normative individuano: a) le zone inedificabili; b) le zone di trasformazione urbanistica ed edilizia.

a) Le zone inedificabili sono: le fasce di rispetto dei nastri stradali; le aree di rispetto cimiteriale; le fasce di rispetto da fiumi, torrenti, rii, canali, laghi; le aree sottoposte a tutela del Piano regionale dei Parchi; le aree valanghifere; le aree di rispetto per le piste sciistiche e di risalita; le fasce di rispetto per depositi di materiali insalubri e pericolosi; per pubbliche discariche; per opere di presa degli acquedotti; per impianti di depurazione delle acque di rifiuto; le aree geologicamente inedificabili.

Per quanto sopra si deve far riferimento anche a quanto illustrato nei diversi elaborati allegati al progetto del P.R.I.;

b) le zone di trasformazione urbanistica ed edilizia comprendono:

le aree residenziali suddivise in:

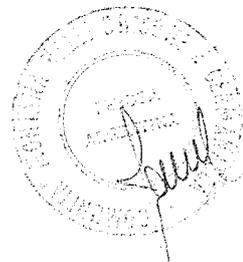
ZS - zone compromesse sature

ZR - zone di recupero

ZC - zone di completamento

ZN - zone di nuovo impianto

B - borgate minori (BA, BB, BC, BD)



le aree per impianti produttivi suddivise in :

IR - zone di riordino e completamento

IN - zone di nuovo impianto

ZD - zone per depositi e bassi fabbricati

le aree destinate ad attività agricola suddivise in:

E - agricole

ES - silvo-pastorali

E spec - zone di annucleamento rurale

ed inoltre:

ZSK - zone di dominio sciabile

AE - zone di concessione mineraria

SA - aree di salvaguardia ambientale

SPI - zone a servizi pubblici a livello sovracomunale

ZT - aree turistiche di di ricettività turistica temporanea.

TITOLO IV - CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Art. 14 - Norme per le fasce di rispetto

Nelle aree e fasce di rispetto di cui al precedente art. 13 lettera a) individuate cartograficamente o specificate normativamente è fatto divieto di eseguire ogni manufatto e costruzione ad uso residenziale, per fini produttivi industriali, artigianali, commerciali, agricoli; per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.I. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sempreché ammessi anche dalla perizia geologica predisposta a norma dell'art. 14 della L.R. 56/77.

In particolari condizioni, più appresso indicate, si possono condurre operazioni di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia nonché di adeguamento igienico e funzionale anche se si determina l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso sempreché ammesse dalle norme di zona.

Sono ammessi: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole; parcheggi.

Sono comunque fatte salve le norme vigenti per le aree di arretramento anche in carenza della specifica localizzazione cartografica.

In particolare:

14.1 - Per le fasce di rispetto dei nastri stradali:

fuori delle zone di trasformazione urbanistica ed entro le zone speciali valgono i disposti del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e precisamente: per le strade di media importanza aventi larghezza della sede superiore o uguale a



mt. 10,50 è inedificabile una fascia di mt. 30 dal ciglio. Per le strade di interesse locale con sede inferiore a mt. 10,50 tale fascia di rispetto è di mt. 20;

all'interno delle zone di trasformazione urbanistica valgono le prescrizioni contenute nelle specifiche normative di zona.

In queste fasce di rispetto sono ammessi, impianti per la distribuzione del carburante, e, ove occorrono, parcheggi.

Per gli edifici rurali ad uso residenziale e non, possono essere autorizzati, per una sola volta, aumenti di volume per adeguamenti igienici e funzionali non superiori al 20% della volumetria residenziale preesistente; 25 mq. di superficie utile sono sempre ammessi.

Tali ampliamenti sono ammessi qualora non sia possibile l'aumento della superficie di calpestio con chiusura di vani aperti quali fienili e depositi con operazioni di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia. Per gli edifici residenziali possono essere autorizzate operazioni di ristrutturazione con eventuale recupero di locali esistenti per adeguamenti igienici.

Gli ampliamenti debbono avvenire sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare.

Art. 14.2 - Per le fasce di rispetto dei cimiteri:

Indipendentemente da quanto rappresentato in cartografia le fasce di rispetto cimiteriale hanno una profondità di mt 150 ad esclusione degli ambiti urbani consolidati ove la profondità è ridotta ad un minimo assoluto di mt 50.

E' ammesso per gli edifici residenziali esistenti l'aumento della superficie di calpestio con chiusura di vani aperti quali fienili e depositi con operazioni di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia.

Sono comunque fatti, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I., i poteri di riduzione della fasce di rispetto attribuiti alle autorità competenti dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934, n. 1265, secondo le procedure stabilite dalla legge.

14.3 - Per le fasce di rispetto da fiumi, torrenti, rii, canali

all'interno delle zone di trasformazione urbanistica con esclusione delle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione e per ampliamenti dell'esistente, si devono rispettare mt. 6 dall'argine più vicino se questo è dotato di adeguate protezioni e mt. 15 in mancanza di queste.

fuori delle zone di trasformazione urbanistica si deve rispettare la seguente distanza minima:

- mt. 15 dal limite del demanio di torrenti, rii, canali scoperti.

Nelle fasce di rispetto da torrenti, rii, canali sono ammesse destinazioni a:

percorsi pedonali, ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, delle coltivazioni agricole, e ove occorre parcheggi pubblici.

14.4 - Per le aree di rispetto delle piste sciistiche e per le fasce di rispetto degli impianti di risalita

Si intende inedificabile l'area di dominio sciabile (ZSK) indicata in cartografia.

Per gli impianti di risalita si deve preservare una fascia di inedificabilità, ai lati della fune di traino, per la profondità di mt. 50.



Sono comunque fatti salvi i disposti di cui all'art. 23 limitatamente alle strutture ivi citate.

14.5 - Per le fasce di rispetto da:

opere per lo smaltimento di acque luride, sono previsti 50 metri;

opere di presa di acquedotti sono riportate in cartografia.

14.6 - Per le aree soggette a vincolo idrogeologico

Valgono le norme previste per le aree di salvaguardia ambientale e si richiamano le disposizioni e le competenze di legge. Non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che alterino l'equilibrio idrogeologico. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.I. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi edilizi anche con aumento della superficie di calpestio ma senza incremento della volumetria immobiliare. Valgono inoltre le norme previste dalle disposizioni e dalle competenze di legge art. 30 L.R. 56/77.

14.7 - Per le fasce di rispetto delle industrie

Nel caso di industrie di nuovo impianto, si deve rendere inedificabile una fascia di rispetto dal confine di zone residenziali di mt. 10, elevata a mt. 20 per impianti di superficie coperta superiore a mq. 4.000.

14.8 - Per le aree valanghifere

Sulla scorta delle indicazioni contenute nelle tavole d'indagine del P.R.I., e di tutte le informazioni documentate coglibili, è fatto divieto di qualsiasi tipo di nuova costruzione che non sia connessa ad un intervento di sistemazione idrogeologica.

Art. 15 - Norme per le zone di trasformazione

15.1 - Norme generali

Nelle zone di trasformazione urbanistica il P.R.I. precisa:

- i singoli immobili, i complessi edilizi in cui sono possibili interventi in concessione singola e le aree da assoggettare a piano urbanistico esecutivo la cui attuazione sarà graduata dai PPA;
- le aree da destinare a verde privato;
- le aree da preservare per la nuova viabilità o per la viabilità da sistemare;
- le prescrizioni per la tutela dei beni culturali e ambientali.
- il riutilizzo a fini residenziali di edifici rurali non più utilizzabili a fini agricoli per le mutate condizioni economico-ambientali è di norma ammesso con intervento diretto ove la situazione delle infrastrutture, delle urbanizzazioni, degli accessi sia ritenuta sufficiente e ove gli interventi non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi.

In mancanza delle suddette condizioni l'Amministrazione ha la facoltà di sottoporre l'intervento a Piano Urbanistico Esecutivo, delimitato in sede di P.P.A. o , per i Comuni non obbligati alla sua formazione, con specifica deliberazione consiliare motivata, ai sensi dell'art. 32 della l.r. 56/77 e successive modificazioni

15.2 - Aree soggette a piano esecutivo

Sono soggetti a piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata gli interventi ricadenti nelle aree individuate dalla cartografia di piano o per i quali esistono specifici riferimenti normativi.

Nelle suddette aree anche in assenza di piano esecutivo potranno essere autorizzati interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di risanamento conservativo.

I piani esecutivi da attuarsi in zone di completamento e di nuovo impianto comprendono gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 oltre allo schema di convenzione di cui all'articolo 45 della suddetta legge.

Per le aree cui il P.R.I. attribuisce valore ambientale e/o architettonico (zone di recupero, nuclei di valore storico ambientale) si dovranno produrre elaborati di progetto da cui si individui il rigoroso rispetto delle condizioni ambientali e/o architettoniche. Il progetto sarà dotato di:

- a) rilievo dell'esistente edificio in scala non inferiore all'1:50;
- b) rilievo dell'intorno urbano e territoriale in scala non inferiore all'1:500;
- c) progetto in scala non inferiore all'1:50;
- d) particolari costruttivi e architettonici in scala non inferiore all'1:20;
- e) relazione illustrativa.

La relazione conterrà una descrizione dell'immobile oggetto dell'intervento, eventualmente con brevi note storiche, e fornirà indicazioni sui motivi e sui criteri dell'intervento, per quelli - almeno - che non hanno potuto essere descritti in sede grafica.

Ove si adottassero elementi e soluzioni architettoniche diverse e nuove rispetto all'esistente, nella relazione si indicheranno - anche fotograficamente - le matrici culturali da cui il progettista ha ricavato l'elemento o le soluzioni architettoniche diverse e nuove.

In sede di esame del progetto il Sindaco può chiedere che siano perseguiti accorgimenti in tutto o in parte diversi da quelli proposti quando, sentita la Commissione Edilizia, il progetto proposto non venga visto rispettoso delle condizioni ambientali e/o architettoniche per quanto riguarda forme, funzioni e materiali adottati.

15.3 - Aree a verde privato

In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni residenziali, ma unicamente opere ed impianti al servizio dell'attività orticola e di giardino; tettoie, bassi fabbricati; opere edilizie per adeguamenti igienico-funzionali di edifici esistenti ammessi dalle presenti N. di A.

Si deve rispettare un rapporto di copertura non superiore ad $1/8$; non è ammesso pavimentare in modo durevole più di $1/5$ della superficie vincolata.

15.4 - Aree per la nuova viabilità

In sede di progettazione esecutiva devono essere precisate le caratteristiche tecniche delle strade tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti. La sezione minima utile delle nuove strade a due sensi di marcia per zone residenziali e destinate ad impianti produttivi di completamento e riordino non deve essere inferiore a mt. 8,00 compresi mt. 1 di marciapiede per parte quando l'edificazione avviene sui due lati della strada, tale larghezza è riducibile a metri 6, qualora l'edificazione avvenga su di un lato solo della carreggiata. (art. 6 L. 25.11.1962 n. 1684).

Sono ammesse riduzioni rispetto alle dimensioni del comma precedente, in sede di strumenti urbanistici esecutivi, quando lo stato di fatto o la particolarità del terreno imponga salvaguardie di preesistenze ambientali o quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.

Le strade pubbliche o di uso pubblico non interessanti zone residenziali o non destinate ad impianti produttivi devono avere una sezione minima di mt. 3.

Per le nuove strade non individuate dal P.R.I. e per le strade private veicolari valgono le prescrizioni di cui al punto precedente.

Le strade private debbono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese del proprietario dei lotti serviti.

Qualora costoro non soddisfino a tali obblighi il Sindaco, previa diffida, può - ai sensi delle leggi vigenti - far eseguire di ufficio i relativi lavori recuperando le inerenti spese a carico dei predetti proprietari mediante procedimenti di riscossione forzata.

E' vietata in ogni caso la formazione di nuove strade in aree inedificate, classificate residenziali e produttive, tale che se ne presuma l'utilizzazione edilizia, se la strada non è inserita in uno strumento urbanistico esecutivo.



15.5 - Tracciati definitivi delle strade dello Strumento Urbanistico

Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dallo S.U. in accordo, ove il caso, con gli altri enti interessati (ANAS Amministrazione Provinciale). Tali tracciati potranno subire variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi (che saranno meglio precisati in sede di progetto definitivo).

I tracciati stradali esistenti che risultino sostituiti con tracciati di progetto, saranno soppressi man mano che verranno realizzati i nuovi tracciati che li sostituiscono.

15.6 - Parcheggi privati

Negli interventi edificativi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio privato una area pari a mq. 1 ogni venti metri cubi costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale.

Oltre le superfici prescritte nel comma precedente occorre prevedere e predisporre:

a) almeno 20 mq. di parcheggio per ogni 3 letti di alberghi, pensioni e simili;

b) almeno 20 mq. di parcheggio per ogni 5 posti a sedere, o riferiti al prevedibile numero massimo di fruitori nello stesso momento di cinematografi, teatri, sale per conferenze, mostre, attrezzature sportive private ecc.

In sede di strumento urbanistico esecutivo le aree a parcheggio pertinenti agli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato il pubblico accesso.

In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi non possono essere computate come spazi pubblici.

15.7 - Alberature e verde privato

Nelle aree indicate a verde privato l'abbattimento di alberi di alto fusto, è subordinato alla autorizzazione del Sindaco.

Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle zone di completamento e di nuovo impianto, è fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a giardino o ad orto almeno il 20% dell'area libera del lotto fabbricabile.

15.8 – Tutela dei beni culturali e ambientali

Testo vigente per i Comuni di Salza di Pinerolo, Massello e Prali

Per gli elementi di interesse architettonico ed ambientale censiti dal P.R.I. ed individuati con apposito simbolo è fatto divieto di rimozione. Essi dovranno essere oggetto di manutenzione e restauro finalizzati alla loro inalterata conservazione.

In tempi successivi, e nel rispetto delle procedure fissate dalla l.R. 56/77, il Comune può individuare altri elementi di interesse architettonico ed ambientale ed altri edifici da assoggettare a intervento limite obbligatorio, ancorchè non individuati dal P.R.I.

Testo vigente per il Comune di Perrero

Per gli elementi di interesse architettonico ed ambientale censiti dal P.R.I. ed individuati con apposito simbolo è fatto divieto di rimozione. Essi dovranno essere oggetto di manutenzione e restauro finalizzati alla loro inalterata conservazione.

In tempi successivi, e nel rispetto delle procedure fissate dalla l.R. 56/77, il Comune può individuare altri elementi di interesse architettonico ed ambientale ed altri edifici da assoggettare a intervento limite obbligatorio, ancorchè non individuati dal P.R.I.

Il Piano indica come obiettivo primario la riqualificazione dei caratteri architettonici e il recupero di una “omogeneità ambientale”.

A tal fine sugli edifici privi di elementi vincolanti cartograficamente individuati, le operazioni di recupero devono ricercare la semplicità formale tipica degli edifici tradizionali.

L’obiettivo della “omogeneità ambientale” deve essere perseguito al livello minimo di zona urbanistica con criteri, stabiliti dalle Commissioni Igienico Edilizie con proprie norme di comportamento, volte ad armonizzare i diversi interventi fra loro: a titolo esemplificativo, possono ammettersi coperture in lamiera grecata scura, non riflettente, purchè tale criterio valga per tutta la zona urbanistica e quindi, gradualmente, venga a determinarsi la sostituzione del materiale obsoleto con il nuovo, omogeneo per tutti gli altri elementi visibili.

15.9 - Aree di potenziale rischio geologico

Nelle aree classificate di potenziale rischio geologico dalla perizia geologica del PRI saranno ammesse le trasformazioni urbanistiche previste dal piano solo nel caso in cui la sopraccitata perizia ne avalli l'utilizzo - sulla scorta di appositi studi e della realizzazione di adeguate opere - e previa predisposizione di un piano urbanistico esecutivo, la convenzione dovrà produrre dichiarazioni nelle quali uno o più professionisti abilitati in materia, a seguito di indagini geognostiche e geotecniche, certifichino, in relazione al progetto delle strutture relative all'edificio ed alla sistemazione del terreno, il rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza.

Detta dichiarazione composta di una parte analitica ed una sintetica, dovrà includere il rilievo geologico-geomorfologico di campagna a scala operativa (1:1000 o 1:500), dati da calcolo, eventuali elaborati grafici e una relazione in cui si definiscono:

- a) le caratteristiche litologiche delle formazioni e la tendenza di comportamento sul piano geologico-tecnico;
- b) le giaciture delle formazioni e del loro insieme e le loro condizioni di equilibrio in relazione agli interventi previsti;
- c) la valutazione qualitativa e quantitativa delle coperture dei materiali incoerenti in piano e in pendio;
- d) le caratteristiche idrogeologiche con individuazione delle falde, definizione del reticolo di drenaggio e dei gradi di impermeabilità delle formazioni, localizzazione delle vie di infiltrazione e degli scorrimenti.

La relazione geologica dovrà fornire indicazioni anche sulla possibile interazione fra opere nuove e lavori di sistemazione, già realizzati o in progetto. La dichiarazione potrà contenere la definizione delle caratteristiche locali mediante esplorazione indiretta (geofisica) o diretta (sondaggi, penetrometrie, prove di carico su piastrā, prove di densità in sito) nella misura e secondo il programma ritenuti idonei dal geologo e spinti fino alla profondità stimata necessaria per dar ragione delle soluzioni progettuali adottate. Può essere infine previsto in questo gruppo di prospezioni il prelevamento dei campioni indisturbati per le analisi di laboratorio, in particolare per quelle coltri nelle quali dovranno essere costruiti manufatti di notevole impegno, per poi passare in fasi successive alla valutazione dei parametri di resistenza al taglio, alla scelta dei parametri geotecnici e quindi alla valutazione della portanza dei terreni.

TITOLO V - CARATTERISTICHE DELLE ZONE NORMATIVE

Art. 16 - Zone residenziali compromesse sature (ZS)

Nelle zone compromesse sature sugli edifici a residenza permanente e non, per interventi necessari al miglioramento igienico funzionale sono consentiti:

con intervento diretto:

- ordinaria e straordinaria manutenzione
- mutamento di destinazione d'uso e il riutilizzo a fini residenziali di quelle parti di edificio attualmente destinate al servizio dell'abitazione, purché facenti parte integrante dell'immobile anche mediante la chiusura di vani aperti, quali fienili, legnaie, ecc.
- ristrutturazione edilizia
- restauro filologico e conservativo
- risanamenti
- per una sola volta e quando non sia possibile utilizzare spazi esistenti, mediante il mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti di edifici uni e bifamiliari non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di 110 mC. per ogni unità immobiliare esistente all'atto di adozione del Piano nel rispetto di tutti gli altri indici e prescrizioni delle presenti norme e tabelle di zona, purché non si determini l'aumento delle unità abitative; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti.
- riutilizzo a fini residenziali di edifici rurali abbandonati alla data di adozione del Piano, ai sensi dell'art. 15.1 delle presenti N. di A..

Gli incrementi di cubatura, di cui sopra, possono essere ottenuti in elevazione, in relazione all'adeguamento delle altezze minime interne dei vani residenziali purché non si superi la preesistente imposta del tetto di 90 cm., nelle sole ZS di valore storico ambientale la forma della copertura non può subire variazioni;

Nelle ZS con valori storico-ambientali, gli elaborati di progetto dovranno essere così composti:

- a) rilievo dell'edificio esistente in scala non superiore all'1:50 con indicazioni puntuali dei materiali esistenti documentate anche fotograficamente;
- b) rilievo dell'intorno urbano e territoriale in scala non superiore all'1:200;
- c) progetto in scala non superiore dell'1:50;
- d) particolari costruttivi ed architettonici in scala non inferiore all'1:20;
- e, relazione illustrativa, ed ogni altra indicazione contenuta ai commi 9 e 10 dell'art. 15.2

In tali zone è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria e i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale anche in mancanza di specifica individuazione sulla cartografia di sviluppo 1:1000.

Gli interventi edilizi, con le relative opere accessorie, dovranno essere eseguiti con materiali e forme nel rigoroso rispetto delle tipologie tradizionali proprie del contesto urbano. L'aspetto estetico delle scelte progettuali dovrà a tal fine trovare accurate giustificazioni prodotte dagli elaborati allegati alla domanda di concessione o autorizzazione; tutte le operazioni che comportano qualsiasi intervento specie se visibile da spazi pubblici, dovranno essere compiute nell'ottica formale del restauro e come tali verranno esaminate dalla C.I.E..

Previo piano urbanistico esecutivo (di iniziativa pubblica per le zone indicate di pregio nelle tabelle di zona).

- ristrutturazione urbanistica tranne che nelle zone di pregio;
- demolizione e ricostruzione fino ad un massimo pari al volume preesistente e sempreché siano rispettati gli indici fissati per la zona.
- riutilizzo a fini residenziali di edifici rurali non più utilizzabili a fini agricoli, per le mutate condizioni economico-ambientali, ai sensi dell'art. 15.1 delle presenti N. di A.

Nelle zone compromesse sature sono ammessi:

- a) insediamenti residenziali in atto
- b) locali destinati alle attività ricreative con un massimo di superficie coperta utile calcolata per piano di calpestio di mq. 400 purché non moleste per l'ambiente esterno
- c) locali destinati ad attività commerciali, professionali, finanziarie, amministrative
- d) locali destinati ad attività ricettive e culturali
- e) locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza, purché non moleste
- f) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Per quanto riguarda le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, valgono le seguenti prescrizioni:

- nel caso di interventi di ristrutturazione si richiamano le norme del Codice Civile;
- si devono mantenere, rispetto alle strade agli spazi pubblici per la sosta e alle aree di servizio esistenti o previsti, i fili di fabbricazione esistenti;
- sono consentite costruzioni a confine previo assenso del confinante.

Dette limitazioni possono essere superate solo in sede di strumento urbanistico esecutivo qualora l'Amministrazione Comunale ne riconosca l'interesse pubblico.

Qualora non sia possibile l'uso alternativo di strutture già esistenti, è consentita l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero di uno per ogni unità immobiliare esistente all'atto dell'adozione del piano, per una superficie utile massima di mq. 14.

I bassi fabbricati dovranno di norma essere integrati con il fabbricato principale, dovranno essere realizzati in muratura e utilizzando materiali nel rispetto della morfologia ambientale.

Nelle zone sature perimetrate come centro di valore storico ambientale sono escluse le coperture piane.



Art. 17 - Zone di recupero (ZR)

Tra le zone compromesse sature il P.R.I. individua come zona di recupero quelle ove per condizioni di degrado si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi volti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

Nelle zone di recupero sono consentiti sugli edifici a residenza permanente e non, nel rispetto delle indicazioni contenute sugli elaborati progettuali per interventi necessari al miglioramento igienico funzionale:

con intervento diretto:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- mutamento di destinazione d'uso e il riutilizzo a fini residenziali di quelle parti di edificio attualmente destinata al servizio dell'abitazione, anche mediante la chiusura di vani aperti, quali fienili, legnaie, ecc.
- restauro filologico e conservativo
- risanamento
- ristrutturazione edilizia

con strumento urbanistico esecutivo:

- per una sola volta e quando non sia possibile utilizzare spazi esistenti, mediante il mutamento di destinazione d'uso ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di mc. 110 nel rispetto di tutti gli altri indici e prescrizioni delle presenti norme e tabelle di zona purché non si determini l'aumento delle unità abitative; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti
- demolizione e ricostruzione di edifici di cui è previsto l'intervento di ristrutturazione fino a un massimo pari al volume preesistente, se necessaria a seguito di perizia che giustifichi l'impossibilità di qualsiasi altro intervento.

con piano particolareggiato

- ristrutturazione urbanistica, purché in presenza contestuale di variante al P.R.G. che definisca parametri e criteri per la formazione del P.P..

All'interno delle zone di recupero il P.R.I. individua:

- i singoli immobili, i complessi edilizi o le aree da assoggettare a piano urbanistico esecutivo
- gli elementi ed i manufatti di interesse architettonico o documentale da salvaguardare.

Il superamento dell'intervento limite individuato cartograficamente, dal P.R.G. è assoggettata a Piano Urbanistico esecutivo, esteso ad un ambito relativo al singolo immobile o al complesso edilizio di cui l'intervento fa parte; il P.E.C. dovrà altresì dimostrare la necessità di interventi di livello immediatamente superiore a quello limite indicato. In sede di stesura di un Piano

Urbanistico Esecutivo per aumenti di cubatura fino a un massimo del 20% della volumetria esistente, e per ristrutturazione edilizia, può essere ottenuta un'altezza degli edifici superiore a quella esistente.

In tal caso gli elaborati del Piano Urbanistico Esecutivo documentano in modo adeguato che le nuove altezze non vengano a determinare situazioni peggiorative dell'isolazione, della visibilità, del contesto ambientale, non sarà comunque possibile in nessun caso elevare l'imposta del tetto oltre 90 cm. da quello preesistente e la forma delle coperture non potrà subire variazioni.

La sopraelevazione dell'imposta è ammessa esclusivamente per adeguamenti igienico-funzionali delle altezze interne dei vani esistenti, la volumetria aggiuntiva, di qualunque entità essa risulti, non farà pertanto parte del 20% di aumento di cubatura ammesso.

La sopraelevazione è inoltre concessa per ricavare eventuali sottotetti abitabili, nel qual caso, l'incremento rientra nel conteggio del 20% di aumento ammesso, ferme restando le specifiche norme relative ai sottotetti di cui all'art. 11.3 ultimo comma.

L'altezza massima degli edifici oggetti di interventi, non potrà mai essere superiore a 11 mt.

In particolar modo si dovrà badare al rispetto della morfologia ambientale anche con spunti percettivi esterni al nucleo o al quartiere oggetto del Piano.

Nelle zone di recupero sono ammessi:

- a) gli insediamenti in atto;
- b) locali destinati alle attività ricreative con un massimo di superficie coperta utile calcolata per piano di calpestio di mq. 400 purché non moleste per l'ambiente esterno;
- c) locali destinati ad attività commerciali professionali e finanziarie, amministrative;
- d) locali destinati ad attività ricettive e culturali;
- e) locali destinati ad attività artigianali di servizio alla residenza purché non moleste;
- f) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Per quanto riguarda le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, valgono le seguenti prescrizioni:

- nel caso di interventi di ristrutturazione si richiamano le norme del Codice Civile;
- si devono mantenere, rispetto alle strade, agli spazi pubblici, per la sosta e alle aree a servizio esistenti o previsti, i fili di fabbricazione esistenti.

Dette limitazioni possono essere superate solo in sede di strumento urbanistico esecutivo qualora l'Amministrazione Comunale ne riconosca l'interesse pubblico.

Qualora non sia possibile l'uso alternativo di strutture già esistenti, è consentita l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero di uno, ogni unità immobiliare esistente all'atto di adozione del Piano, per una superficie utile di 14 mq.

Essi dovranno di norma essere integrati con il fabbricato principale, e dovranno essere realizzati in muratura con l'esclusione di coperture piane, e utilizzando materiali nel rispetto della morfologia ambientale.

Nelle ZR definite di pregio nelle tabelle di zona è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria e i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale anche in mancanza di specifica individuazione sulla cartografia di sviluppo 1:1000.

Interventi edilizi, con le relative opere accessorie, dovranno essere eseguiti con materiali e forme nel rigoroso rispetto delle tipologie tradizionali proprie del contesto urbano. L'aspetto estetico delle scelte progettuali dovrà a tal fine trovare accurate giustificazioni prodotte dagli elaborati allegati alla domanda di concessione o autorizzazione; tutte le operazioni che comportano qualsiasi intervento, specie se visibile da spazi pubblici, dovranno essere compiute nell'ottica formale del restauro e come tali verranno esaminate dalla C.I.E..

Art. 18 - Zone residenziali di completamento e di nuovo impianto (ZC-ZN)

All'interno di tali zone l'edificazione dovrà rispettare le norme contenute nelle relative tabelle di zona.

Per i lotti ineditati nelle zone di completamento comunque non resi liberi a seguito di frazionamento o già asserviti a scopi edificatori, e di nuovo impianto si applicherà l'indice di "densità fondiaria previsto", indicato; in sede di formazione del P.P.A. l'amministrazione comunale definirà aree o immobili da comprendere in piani urbanistici esecutivi e la eventuale delimitazione di comparti di intervento, anche se non previsti dal P.R.I. ed anche in parziale modifica delle stesse previsioni.

Nelle zone di completamento e di nuovo impianto sono ammessi:

- a) insediamenti residenziali, nuova edificazione;
- b) locali destinati ad attività commerciali distributive, non superiori a trecento metri quadri di pavimento;
- c) locali destinati alle attività commerciali, professionali, finanziarie, amministrative;
- d) locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
- e) locali destinati ad attività artigianale di servizio che non siano nocive, rumorose o moleste;
- f) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive;
- g) qualora non sia possibile l'uso alternativo di strutture già esistenti, è consentita l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero di uno per ogni unità immobiliare esistente all'atto dell'adozione del piano per una superficie unitaria massima di mq. 14.



I bassi fabbricati dovranno di norma essere integrati con il fabbricato principale, dovranno essere realizzati in muratura e utilizzando materiali nel rispetto della morfologia ambientale.

Nelle zone di completamento e di nuovo impianto le fronti dei nuovi fabbricati devono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a 1/2 dell'altezza con un minimo di mt. 5.

Sono consentite costruzioni a confine previo assenso del confinante. Nelle nuove costruzioni, si dovrà inoltre osservare la confrontanza tra fronti opposte di edifici pari al rapporto 1:1 fra l'altezza e la distanza dei fabbricati stessi con un minimo di mt. 10.

Dal suddetto limite sono esclusi i frontespizi dei fabbricati ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio. Tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la confrontanza con rapporto 1:1 comunque la distanza non deve essere inferiore a mt. 6 (artt. 6-8 L. 25.11.62 n. 1684).

In presenza di piani urbanistici esecutivi la confrontanza fra fabbricati non contigui può ridursi a 2/3 dell'altezza ma mai essere inferiore a mt.6.-

Fatti salvi gli allineamenti in atto che il Comune intende far rispettare, nelle zone di completamento e di nuovo impianto l'arretramento degli edifici dovrà essere pari a mt. 10 dal ciglio opposto della carreggiata, nelle strade di media importanza e in quelle di interesse locale; in ogni caso dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a mt. 6.

In caso di costruzione, ricostruzione o notevoli trasformazioni di edifici il comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a mt. 3 della linea di fabbricazione e delle recinzioni già esistenti sulla linea stessa.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio della strada sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o parcheggio.

Nelle zone di completamento e di nuovo impianto sugli edifici a residenza permanente e non, per interventi necessari al miglioramento igienico funzionale sono consentiti:

con intervento diretto:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- mutamento di destinazione d'uso e il riutilizzo a fini residenziali quelle parti di edificio attualmente destinate al servizio dell'abitazione, purché facenti parte integrante dell'immobile anche mediante la chiusura di vani aperti quali fienili, legnaie, ecc.
- ristrutturazione edilizia;
- risanamenti;
- restauro filologico e conservativo;
- nuovo impianto ove non sottoposto a PEC;
- riutilizzo a fini residenziali di edifici rurali non più utilizzabili a fini agricoli per le mutate condizioni economiche-ambientali ai sensi dell'art. 15.1 delle presenti N. di A.

nelle zone di completamento:

per una sola volta e quando non sia possibile utilizzare spazi esistenti, mediante il mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc. nel rispetto di tutti gli altri indici e prescrizioni delle presenti norme e tabelle di zona, purché non si determini l'aumento delle unità abitative, 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti.

Previo piano urbanistico esecutivo

- ristrutturazione urbanistica
- demolizione e ricostruzione fino ad un massimo pari al volume preesistente nel rispetto comunque degli indici previsti per la zona
- interventi di nuovo impianto se ricadenti negli ambiti perimetrati sulla cartografia di azionamento con apposita simbologia, ovvero se prescritti nelle tabelle di zona.
- riutilizzo a fini residenziali di edifici rurali non più utilizzabili a fini agricoli per le mutate condizioni economiche-ambientali ai sensi dell'art. 15.1 delle presenti N. di A.

Art. 19 - Zone a servizi pubblici a livello sovracomunale (S.P.I.)

Il P.R.I. individua e classifica come S.P.I. le aree destinate a servizi di interesse sovracomunale - raggruppamenti di comuni, intera valle, comprensorio e Regione, quali rispettivamente per le attrezzature scolastiche in funzione della razionalizzazione del servizio previsto dal P. di S. della Comunità Montana vigente, per le attrezzature sanitarie, per le attrezzature sportive e ricreative; per il sistema di verde e parchi attrezzati e non; per sedi amministrative militari e tecnologiche (impianti per la produzione di energia elettrica, centrali telefoniche,...).

Le destinazioni specifiche sono indicate nelle singole tabelle di zona.

In queste zone l'edificazione deve rispettare le seguenti norme:

- rapporto di copertura e volumetria: secondo giustificate e effettive esigenze a seconda del tipo di attrezzatura pubblica, fatte salve eventuali indicazioni delle tabelle di zona.
- distanza dal perimetro dell'area asservita: pari all'altezza con un minimo di mt. 5;
- distanza minima delle strade principali: mt. 6.

Art. 19bis - Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti quali ENEL, SIP, ecc. aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G., possono prescindere dalle destinazioni di zona, dalle previsioni parametriche e normative del P.R.I. fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

Art. 20 - Zone per attività produttive

il P.R.I. individua: le zone di completamento e di riordino degli impianti produttivi esistenti (IR) e le zone per attività artigianali ed industriali di nuovo impianto (IN).

In queste zone gli interventi edilizi dovranno:

- a) rispettare il rapporto di copertura massimo di 1/2 del lotto edificabile (compresi gli impianti già esistenti sul lotto stesso); un'altezza massima di 8,50 mt. dove per altezza massima si intende quella misurata alla linea d'imposta della struttura di copertura, una distanza minima dai confini di mt. 5,00; una distanza minima dalla strada di mt. 10.00, salvo distanze maggiori indicate sulle tavole di previsione del P.R.I.;
- b) dimostrare che il lotto edificabile è servito da strada pubblica o privata di uso pubblico;
- c) garantire tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che quelle nuove, adeguato rifornimento idrico, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde purché preventivamente approvati dal Comune e non preventivamente in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero alle prese per il rifornimento degli acquedotti;
- d) dimostrare che gli impianti vecchi e nuovi vengono dotati, se mancanti o ritenuti insufficienti, di opportuni sistemi di depurazione da scarichi inquinanti, da polveri, ecc. ritenuti idonei al Servizio tutela ambientale dell'U.S.S.L.

In sede di formazione di P.P.A. l'Amministrazione potrà definire aree o impianti da assoggettare a piani urbanistici esecutivi, anche se non previsti dal P.R.I.

Nelle aree destinate ad attività produttiva sono ammessi con:

intervento diretto:

- ristrutturazione edilizia
- restauro
- risanamento
- nuovo impianto e ampliamento, ove non indicato cartograficamente con obbligo di PEC;

previo piano urbanistico:

- ristrutturazione urbanistica
- demolizione e ricostruzione nel rispetto del rapporto di copertura previsto
- interventi di nuovo impianto, e di ampliamento se ricadenti negli ambiti perimetrati sulla cartografia di azionamento con apposita simbologia ovvero se prescritti nelle tabelle di zona.



Il piano urbanistico esecutivo dovrà rispettare le norme seguenti:

- rapporto massimo di copertura: 1/2
- confrontanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto
- dismissione di aree per attrezzature di servizio: minimo 10%
- distanza minima dalle strade pari a mt. 10; distanza minima dai confini pari a mt. 5.

Il volume dei locali di abitazione del proprietario e/o del custode ammessi sia per gli impianti esistenti che per quelli di nuovo impianto non dovranno superare i mc/mq 0,20 dell'area in proprietà con un massimo di 5 00 mc. e due piani fuori terra, e dovranno essere integrate nella struttura edilizia.

Nelle aree destinate ad attività produttive sono consentiti:

1) impianti produttivi quali:

- attività con caratteristiche di produzione industriale e artigianale e comunque non di servizio agli insediamenti residenziali;
- attività commerciali all'ingrosso e della grande distribuzione compresi i locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale;
- attività generali di servizio alla circolazione (deposito di carburanti che però non comportino la lavorazione dei medesimi - grandi officine di riparazione o manutenzione degli autoveicoli oppure di ricovero di tipi particolari di automezzi);

2) locali per l'abitazione del proprietario e/o custode;

3) locali destinati ad uffici collegati al ciclo produttivo;

4) locali destinati ad attività ricreative, culturali, assistenziali, di ristoro, sportive a servizio e gestione aziendale;

5) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

In caso di realizzazione di insediamenti direzionali e commerciali le aree per attrezzature dovranno essere reperite nella misura minima fissata dal punto 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77.

Sugli immobili esistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico ed in contrasto di zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; per le residenze sono inoltre ammessi gli adeguamenti igienico-funzionali indicati nella normativa delle zone sature.

Art. 21 - Zone per depositi e bassi fabbricati

Tra le zone di trasformazione urbanistica ed edilizia il P.R.I. individua le zone nelle quali potranno andarsi a collocare unicamente manufatti per depositi e bassi fabbricati (ZD).

Gli immobili che rispettano la tipologia del basso fabbricato come previsto dalle presenti N. di A. potranno collocarsi in modo indifferenziato all'interno di tali aree.

I depositi che non rispettano la tipologia del basso fabbricato sono soggetti alle limitazioni previste all'art. 20 lettera a) e b).

Nelle zone per depositi e bassi fabbricati è esclusa la presenza anche temporanea di residenza e attività produttive.

Non è ammesso il cambio di destinazione.

Art. 22 - Zone destinate ad attività agricole

Testo vigente per i Comuni di Massello e Salza di Pinerolo

Il P.R.I. individua come zone destinate ad attività agricola tutto il territorio comunale sul quale viene esercitata tale attività compreso quello edificato per le abitazioni rurali e le attrezzature agricole.

Le zone si dividono in: agricole propriamente dette (E) e agricole silvo pastorali (ES).

Nelle zone agricole (E) l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

a) per tutti i fabbricati esistenti fatte salve le diverse prescrizioni contenute nelle presenti N. di A. sono ammesse le seguenti operazioni:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- riutilizzo a fini residenziali di quelle parti di edificio attualmente destinate al servizio dell'abitazione purché facenti parte integrante dell'immobile, mediante la chiusura di vani aperti quali fienili, legnaie, ecc.
- per una sola volta e quando sia impossibile utilizzare spazi esistenti mediante il mutamento di destinazione di uso, ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente, fino al conseguimento di una volumetria complessiva massima di mc. 110, purché non si determini l'aumento delle unità abitative; 25 mq. di superficie sono comunque sempre consentiti.

Gli incrementi di cubatura, di cui sopra, possono essere ottenuti in elevazione, in relazione all'adeguamento delle altezze minime interne dei vani residenziali, purché non si superi la preesistente imposta del tetto di 90 cm. e la forma della copertura non deve subire variazioni.

- ristrutturazione edilizia;
- risanamenti;
- restauro;
- riutilizzo a scopo residenziale di strutture rurali esistenti non più utilizzata a scopo agricolo.

b) la nuova edificazione, compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni e riutilizzi anche parziali di fabbricati esistenti quando superano le percentuali del punto precedente devono rispettare gli indici di densità fondiaria e devono essere in funzione esclusiva della conduzione di un fondo agricolo, di cui

deve essere indicato il centro aziendale e sono ammessi esclusivamente per i soggetti di cui all'art. 25 della l.r. 56/77 e successive modificazioni. Per le modalità del rilascio della concessione si richiama quanto indicato all'art. 25 della l.r. 56/77;

c) la nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità fondiaria per le abitazioni rurali ad esclusione delle attrezzature e infrastrutture di cui al punto d) seguente:

a) terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;

b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mca; 0,05 per mq.;

c) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;

d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;

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

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

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanze di concessione

- distanza minima dai confini: mt. 5;

- distanza minima tra fabbricati: mt. 8;

- distanze dalle strade come dal D.M. 1.4.1968 n. 1404;

- piani fuori terra: n. 2;

d) i fabbricati a servizio dell'attività agricola quali silos, stalle, serre magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli, per il ricovero delle attrezzature necessarie, tettoie e bassi fabbricati non rientrano nel computo delle volumetrie ma dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- confrontanza minima: altezza fabbricato più alto costruito nella zona con un minimo di mt. 20;

- distanze stradali previste dal D.M. 1.4.1968 n. 1404;

- distanze dai confini pari alla metà dell'altezza con un minimo di mt. 5;

- il rapporto massimo di copertura di 1/3 calcolato sul lotto o lotti contigui sul quale insistono;

- i locali di ricovero animali si distinguono in:

- di tipo padronale le stalle, scuderie, e simili se ospitano più di 10 capi adulti (bovini, equini), 30 ovini e le porcilaie se ospitano più di 10 capi;

- di tipo part-time i ricoveri con un minor numero di capi.

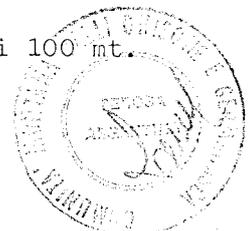
Le stalle, scuderie e simili di tipo padronale devono distare:

dalle abitazioni altrui, 50 mt. dal confine residenziale 100 mt.,

dall'abitazione del proprietario non meno di mt. 20.

Le porcilaie di tipo padronale devono distare: dalle abitazioni altrui 100 mt.

dall'abitazione del proprietario non meno di 20 mt.



Le stalle scuderie e simili di tipo padronale devono distare: dalle abitazioni altrui 25 mt., dal confine residenziale 25 mt., dall'abitazione del proprietario non meno di 10 mt.

Le porcilaie di tipo part-time devono distare: dalle abitazioni altrui 50 mt., dal confine residenziale 50 mt., dall'abitazione del proprietario, non meno di mt. 10.

Le concimaie devono distare almeno 20 mt. dai locali di abitazione del proprietario o mt. 40 dalle abitazioni altrui, e mt. 50 dal confine delle zone residenziali.

Distanze maggiori o minori potranno essere definite, tenendo conto di particolari situazioni, caso per caso, su parere del Servizio tutela ambientale dell'U.S.S.L..

Sono comunque fatte salve eventuali disposizioni sanitarie vigenti in materia.

e) In sede di rilascio di concessione per nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni degli edifici di cui al punto d) precedente l'Amministrazione Comunale dovrà accertare e garantirsi che gli impianti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, nonché quelle idonee alla sistemazione di luoghi ed alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Nelle zone agricole silvo-pastorali (ES) l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

f) per tutti i fabbricati esistenti valgono le indicazioni contenute alla lettera a) precedente;

g) la nuova edificazione a scopo residenziale può avvenire su richiesta esclusiva di imprenditori agricoli a titolo principale, gli interventi volti alla costruzione di stalle silos, serre, magazzini ecc., sono ammessi a favore degli imprenditori agricoli;

h) la nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità fondiaria per le abitazioni rurali ad esclusione delle attrezzature ed infrastrutture di cui al punto d) precedente: mc/mq 0,001 con abitazioni non superiori a 500 mc. per pascolo;
- distanza minima dai confini: mt. 5;
- distanza minima dai fabbricati: mt. 10;
- distanze dai cigli stradali: vedi art. 14.1;
- piani fuoriterra: n. 2;

i) per i fabbricati a servizio dell'attività agricola valgono le indicazioni di cui alla lettera d) precedente.

In tutte le zone agricole comprese e non in area di salvaguardia ambientale sono ammessi:

l) impianti ed attrezzature connesse con l'esercizio della attività agricola;

m) locali per l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto e di quanti abbiano diritto a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77;

n) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Testo vigente per il Comune di Perrero

Il P.R.I. individua come zone destinate ad attività agricola tutto il territorio comunale sul quale viene esercitata tale attività compreso quello edificato per le abitazioni rurali e le attrezzature agricole.

Le zone si dividono in: agricole propriamente dette (E) e agricole silvo pastorali (ES).

Nelle zone agricole (E) l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

a) per tutti i fabbricati esistenti fatte salve le diverse prescrizioni contenute nelle presenti N. di A., sono ammesse le seguenti operazioni:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- riutilizzo a fini residenziali di quelle parti di edificio attualmente destinate al servizio dell'abitazione, purché facenti parte integrante dell'immobile mediante la chiusura di vani aperti, quali fienili, legnaie, ecc.
- per una sola volta e quando non sia possibile utilizzare spazi esistenti, mediante il mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente, fino al conseguimento di una volumetria complessiva massima di 110 mc, purché non si determini l'aumento delle unità abitative; 25 mq di superficie sono comunque consentiti.

Gli incrementi di cubatura, di cui sopra, possono essere ottenuti in elevazione in relazione all'adeguamento delle altezze minime interne dei vani residenziali, purché non si superi la preesistente imposta del tetto di 90 cm. e la forma della copertura non deve subire variazioni.

- ristrutturazione edilizia
- risanamenti
- restauro
- riutilizzo a scopo residenziale di strutture rurali esistenti non più utilizzate a scopo agricolo.

b) la nuova edificazione **per le residenze rurali**, compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, i riutizzi anche parziali di fabbricati esistenti quando superano le percentuali del punto precedente devono rispettare gli indici di densità fondiaria e devono essere in funzione esclusiva della conduzione di un fondo agricolo di cui deve essere indicato il centro aziendale e sono ammesse esclusivamente per i soggetti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. Per le modalità di rilascio della concessione si richiama quanto indicato all'art.25 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

c) la nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità fondiaria per le abitazioni rurali ad esclusione delle attrezzature ed infrastrutture di cui al p.to d) seguente:

a) terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq;

b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;

c) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;

d) terreni a seminativo e a prato: mc 0,02 per mq;

e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale de legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

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

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanze di concessione.

- distanza minima dai confini: mt 5

- distanza minima tra fabbricati: mt 8

- distanze dalle strade come dal D.M. 1/4/1968 n. 1404,

- piani fuori terra: n. 2

d) i fabbricati a servizio dell'attività agricola quali silos, stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli, per il ricovero delle attrezzature necessarie, tettoie e bassi fabbricati non rientrano nel computo delle volumetrie, **sono concedibili ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo**, e dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- confrontanza minima: altezza fabbricato più alto costruito nella zona con un minimo di mt 20

- distanze stradali previste dal D.M. 1/4/1968 n. 1404

- distanze dai confini pari a metà dell'altezza con un minimo di mt 5

- il rapporto massimo di copertura di 1/3 calcolato sul lotto o sui lotti contigui sul quale insistono

- i locali di ricovero animale si distinguono in:

- di tipo padronale le stalle, scuderie, e simili se ospitano più di 10 capi adulti (bovini, equini), 30 ovini e le porcilaie se ospitano più di 10 capi

- di tipo part-time i ricoveri con un minor numero di capi.

Le stalle, scuderie e simili di tipo padronale devono distare:

- dalle abitazioni altrui 50 mt, dal confine residenziale 100 mt

- dall'abitazione del proprietario non meno di mt 20.

Le porcilaie di tipo padronale devono distare:

- dalle abitazioni altrui 100 mt, dall'abitazione del proprietario non meno di mt 20.

Le stalle, scuderie e simili di tipo **part-time** devono distare:

- dalle abitazioni altrui 25 mt, dal confine residenziale 25 mt, dall'abitazione del proprietario non meno di mt 10.

Le porcilaie di tipo part-time devono distare:

- dalle abitazioni altrui 50 mt, dal confine residenziale 50 mt, dall'abitazione del proprietario non meno di mt 10.

Le concimaie devono distare almeno mt 20 dai locali di abitazione del proprietario o mt 40 dalle abitazioni altrui, e mt 50 dal confine delle zone residenziali.

Distanze maggiori o minori potranno essere definite, tenendo conto di particolari situazioni, caso per caso, su parere del Servizio di Tutela Ambientale dell'U.S.S.L.

Sono comunque fatte salve eventuali disposizioni sanitarie vigenti in materia.

e) in sede di rilascio di concessione per nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni degli edifici di cui al p.to d) precedente, l'Amministrazione comunale dovrà accertare e garantirsi che gli impianti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, nonché quelle idonee alla sistemazione di luoghi ed alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Nelle zone agricole silvo pastorali (ES) l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

f) per tutti i fabbricati esistenti valgono le indicazioni contenute alla lettera a) precedente;

g) la nuova edificazione a copo residenziale può avvenire su richiesta esclusiva di imprenditori agricoli a titolo principale, gli interventi volti alla costruzione di stalle, silos, serre, magazzini, ecc., sono ammessi a favore degli imprenditori agricoli;

h) la nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità fondiaria per le abitazioni rurali ad esclusione delle attrezzature ed infrastrutture di cui al p.to d) precedente: mc/mq 0,001 con abitazioni non superiori a 500 mc per pascolo;
- distanza minima dai confini: mt 5;
- distanza minima dai fabbricati: mt 10;
- distanza dai cigli stradali: vedi art. 14.1;
- piani fuori terra: n. 2.

i) per i fabbricati a servizio dell'attività agricola valgono le indicazioni di cui alla lettera d) precedente.

In tutte le zone agricole comprese e non in area di salvaguardia ambientale sono ammessi:

l) impianti ed attrezzature connesse con l'esercizio della attività agricola;

m) locali per l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto e di quanti **abbiano** diritto a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77;

n) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Testo vigente per il Comune di Prali

Il P.R.I. individua come zone destinate ad attività agricola tutto il territorio comunale sul quale viene esercitata tale attività compreso quello edificato per le abitazioni rurali e le attrezzature agricole.

Le zone si dividono in: agricole propriamente dette (E) e agricole silvo pastorali (ES).

Nelle zone agricole (E) l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

a) per tutti i fabbricati esistenti fatte salve le diverse prescrizioni contenute nelle presenti N. di A., sono ammesse le seguenti operazioni:

- manutenzione ordinaria e straordinaria

- riutilizzo a fini residenziali di quelle parti di edificio attualmente destinate al servizio dell'abitazione, purché facenti parte integrante dell'immobile mediante la chiusura di vani aperti, quali fienili, legnaie, ecc.
- per una sola volta e quando non sia possibile utilizzare spazi esistenti, mediante il mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente, fino al conseguimento di una volumetria complessiva massima di 110 mc, purché non si determini l'aumento delle unità abitative; 25 mq di superficie sono comunque consentiti.

Gli incrementi di cubatura, di cui sopra, possono essere ottenuti in elevazione in relazione all'adeguamento delle altezze minime interne dei vani residenziali, purché non si superi la preesistente imposta del tetto di 90 cm. e la forma della copertura non deve subire variazioni.

- ristrutturazione edilizia
- risanamenti
- restauro
- riutilizzo a scopo residenziale di strutture rurali esistenti non più utilizzate a scopo agricolo.

b) la nuova edificazione, compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, i riutizzi anche parziali di fabbricati esistenti quando superano le percentuali del punto precedente devono rispettare gli indici di densità fondiaria e devono essere in funzione esclusiva della conduzione di un fondo agricolo di cui deve essere indicato il centro aziendale e sono ammesse esclusivamente per i soggetti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. Per le modalità di rilascio della concessione si richiama quanto indicato all'art.25 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

c) la nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità fondiaria per le abitazioni rurali ad esclusione delle attrezzature ed infrastrutture di cui al p.to d) seguente:
 - g) terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq;
 - h) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
 - i) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
 - j) terreni a seminativo e a prato: mc 0,02 per mq;
 - k) terreni a bosco ed a coltivazione industriale de legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - l) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanze di concessione.

- distanza minima dai confini: mt 5
- distanza minima tra fabbricati: mt 8
- distanze dalle strade come dal D.M. 1/4/1968 n. 1404,
- piani fuori terra: n. 2

d) i fabbricati a servizio dell'attività agricola quali silos, stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti agricoli, per il ricovero delle attrezzature necessarie, tettoie e bassi fabbricati non rientrano nel computo delle volumetrie, ma dovranno osservare le seguenti limitazioni:

- confrontanza minima: altezza fabbricato più alto costruito nella zona con un minimo di mt 20
- distanze stradali previste dal D.M. 1/4/1968 n. 1404
- distanze dai confini pari a metà dell'altezza con un minimo di mt 5

- il rapporto massimo di copertura di 1/3 calcolato sul lotto o sui lotti contigui sul quale insistono

- i locali di ricovero animale si distinguono in:

- di tipo padronale le stalle, scuderie, e simili se ospitano più di 10 capi adulti (bovini, equini), 30 ovini e le porcilaie se ospitano più di 10 capi

- di tipo part-time i ricoveri con un minor numero di capi.

Le stalle, scuderie e simili di tipo padronale devono distare:

- dalle abitazioni altrui 50 mt, dal confine residenziale 100 mt

- dall'abitazione del proprietario non meno di mt 20.

Le porcilaie di tipo padronale devono distare:

- dalle abitazioni altrui 100 mt, dall'abitazione del proprietario non meno di mt 20.

Le stalle, scuderie e simili di tipo padronale part-time devono distare:

- dalle abitazioni altrui 25 mt, dal confine residenziale 25 mt, dall'abitazione del proprietario non meno di mt 10.

Le porcilaie di tipo part-time devono distare:

- dalle abitazioni altrui 50 mt, dal confine residenziale 50 mt, dall'abitazione del proprietario non meno di mt 10.

Le concimaie devono distare almeno mt 20 dai locali di abitazione del proprietario o mt 40 dalle abitazioni altrui, e mt 50 dal confine delle zone residenziali.

Distanze maggiori o minori potranno essere definite, tenendo conto di particolari situazioni, caso per caso, su parere del Servizio di Tutela Ambientale dell'U.S.S.L.

Sono comunque fatte salve eventuali disposizioni sanitarie vigenti in materia.

e) in sede di rilascio di concessione per nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni degli edifici di cui al p.to d) precedente, l'Amministrazione comunale dovrà accertare e garantirsi che gli impianti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, nonché quelle idonee alla sistemazione di luoghi ed alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Nelle zone agricole silvo pastorali (ES) l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

f) per tutti i fabbricati esistenti valgono le indicazioni contenute alla lettera a) precedente;

g) la nuova edificazione a copo residenziale può avvenire su richiesta esclusiva di imprenditori agricoli a titolo principale, gli interventi volti alla costruzione di stalle, silos, serre, magazzini, ecc., sono ammessi a favore degli imprenditori agricoli;

h) la nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- indice di densità fondiaria per le abitazioni rurali ad esclusione delle attrezzature ed infrastrutture di cui al p.to d) precedente: mc/mq 0,001 con abitazioni non superiori a 500 mc per pascolo;

- distanza minima dai confini: mt 5;

- distanza minima dai fabbricati: mt 10;

- distanza dai cigli stradali: vedi art. 14.1;

- piani fuori terra: n. 2.

i) per i fabbricati a servizio dell'attività agricola valgono le indicazioni di cui alla lettera d) precedente.

In tutte le zone agricole comprese e non in area di salvaguardia ambientale sono ammessi:

l) impianti ed attrezzature connesse con l'esercizio della attività agricola;

m) locali per l'abitazione della famiglia del proprietario del coltivatore diretto e di quanti abitanti a norma dell'art. 25 della L.R. 56/77.

n) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

22.1 - Zone agricole di annucleamento rurale (Espec)

Il P.R.I. individua sul territorio agricolo le zone per eventuali annucleamenti rurali (Espec) nelle quali l'edificazione rispetta le condizioni previste per le zone agricole propriamente dette (E) a favore esclusivo dell'imprenditore agricolo a titolo principale.

Nelle zone di annucleamento rurale si pratica l'accorpamento dei volumi con trasferimento da appezzamenti agricoli collocati in Comuni della Comunità Montana.

L'edificazione sempre ammissibile in intervento diretto, oltre a quanto indicato per le zone agricole (E) è soggetta alle seguenti limitazioni:

- volume massimo residenziale costruibile: 1000 mc/;

- larghezza massima delle fronti: 15,00 mt. per ogni unità d'intervento; per unità d'intervento accopate la fronte dell'edificio a schiera non supererà i 30,00 mt.

Per le distanze e le confrontanze vale quanto indicato per le zone residenziali di nuovo impianto (ZN).

Art. 23 - Aree turistiche di dominio sciabile (ZSK)

Nelle zone che il P.R.I. individua per la pratica organizzata dello sci di fondo e di discesa (ZSK) è ammessa la collocazione di elementi meccanici per la risalita, tettoie e baracche per la custodia e la gestione, palificazione e segnali. Cartelli pubblicitari sono ammessi unicamente in un'area circoscritta entro trenta metri dalle stazioni di partenza e di arrivo. I manufatti edilizi ad uso amministrativo e tecnico di servizio e per il ristoto dovranno essere contenuti entro unità non superiori a 600 mc.

Al di fuori dell'uso sportivo, queste zone ricadono nella casistica prevista per le zone silvo-pastorali in tutela ambientale.

23.1 - Aree turistiche di ricettività turistica temporanea (ZT)

Il P.R.I. individua zone di ricettività turistica temporanea (ZT) per garantire un'ordinata e adeguata permanenza di attività quali

il campeggio, di esercizio di attrezzature sportive e ricreative, o di servizio per la pratica dello sci da fondo e da discesa.

Al di fuori di queste apposite aree non è permessa l'installazione di alcuna attrezzatura ad analoga destinazione.

Tutti gli interventi da realizzare su queste zone sono subordinati alla preventiva autorizzazione dei relativi progetti da parte degli organi competenti per le rispettive materie.

Per i fabbricati valgono le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini: mt. 5;
- distanza dalle strade: mt. 10;
- altezza massima dei fabbricati: mt. 7 con due piani fuori terra;
- rapporti di copertura massima: 1/5 dalla superficie fondiaria interessata;
- le destinazioni ammesse sono precisate nelle singole schede di zona.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione; ampliamenti sono consentiti unicamente al fine del miglioramento igienico-funzionale nei limiti sopra indicati.

Ogni intervento sui manufatti esistenti dovrà consentire l'adeguamento ai disposti della L.R. 31/8/78 n. 54 e alla normativa di settore vigente.

Art. 24 - Zone speciali di concessione mineraria (Ae)

Testo vigente per i Comuni di Massello e Perrero

Il P.R.I. individua come zone speciali per attività estrattive le aree interessate dalla coltivazione di cave in atto che si intendono confermare (Ae).

Per le modalità di autorizzazione e le prescrizioni particolari che regolano la materia si fa completo riferimento alla legge regionale 22/11/1978 n. 69 "Coltivazione di cave e torbiere", ed alle specifiche leggi statali.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; ampliamenti se giustificati da effettive esigenze tecniche.

Testo vigente per il Comune di Prali

Il P.R.I. individua come zone **agricole speciali quelle oggetto di concessione mineraria in atto** (Ae).

Per le modalità di autorizzazione e le prescrizioni particolari che regolano la materia si fa completo riferimento alla legge regionale 22/11/1978 n. 69 "Coltivazione di cave e torbiere", ed alle specifiche leggi statali.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; ampliamenti se giustificati da effettive esigenze tecniche.

Gli edifici esistenti non più utilizzati a scopo minerario possono essere oggetto di interventi finalizzati, oltre che ad interventi legati all'attività agricola e produttiva, anche al riutilizzo a scopo commerciale, turistico ricettivo e culturale; modesti ampliamenti destinati al miglioramento igienico-funzionale delle strutture possono essere concessi "una tantum".

Testo vigente per il Comune di Salza di Pinerolo

Il P.R.I. individua come zone agricole speciali quelle oggetto di concessione mineraria in atto (Ae).

Per le modalità di autorizzazione e le prescrizioni particolari che regolano la materia si fa completo riferimento alla legge regionale 22/11/1978 n. 69 "Coltivazione di cave e torbiere", ed alle specifiche leggi statali.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; ampliamenti se giustificati da effettive esigenze tecniche.

Gli edifici esistenti non più utilizzati a scopo minerario possono essere oggetto di interventi finalizzati, oltre che ad interventi legati all'attività agricola e produttiva, anche al riutilizzo a scopo commerciale, turistico ricettivo e culturale; modesti ampliamenti destinati al miglioramento igienico-funzionale delle strutture possono essere concessi "una tantum".

Il riutilizzo, con cambio di destinazione d'uso, di edifici localizzati in settori per i quali gli studi disponibili (ad es. la "Carta delle aree soggette a dissesto, caduta di valanghe, alluvioni", in scala 1:25.000, realizzata dalla Comunità Montana Valli Chisone e Germanasca) individuano riconosciuta pericolosità, dovrà essere subordinato ai risultati di un'indagine geologico-geomorfologica di dettaglio, estesa ad un intorno significativo, finalizzata a precisare la severità dei fattori di rischio e la fattibilità dell'intervento, anche in relazione all'utilizzo previsto. (Parere prot. n. 0150/20.1/P in data 31.1.2001 della Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione, Settore

24.1 - Zone speciali: aree di salvaguardia ambientale (SA)

Per motivi di ordine paesaggistico, storico, floro-faunistico, tradizionale il P.R.I. individua aree nelle quali le specifiche prescrizioni di zona normativa subiscono delle limitazioni.

Per gli insediamenti agricoli si rimanda a quanto indicato al precedente punto 22 lettere l), m), n).

Gli interventi sugli edifici esistenti verranno compiuti nell'ottica del restauro conservativo.



I nuovi interventi adotteranno soluzioni architettoniche e uso di materiali strettamente coerenti con la tradizione e comunque nel rispetto del contesto ambientale.

Sono vietati in ogni caso materiali di decorazione e di rifinitura metallici e/o riflettenti.

Art. 25 - Classificazione e norme edificatorie per le borgate minori

Il P.R.I. classifica e perimetra, tutte le borgate minori esistenti sul territorio intercomunale sulla base delle attuali caratteristiche prevalenti d'uso, distinguendole in:

- a) borgate con presenza fortemente prevalente di attività agricole (nuceli rurali); BA
- b) borgate con presenza di attività agricole miste ad usi residenziali turistici; BB
- c) borgate con prevalente presenza turistica; BC
- d) borgate abbandonate e/o diroccate; BD.

Tutte le borgate di tipo a), b), c), sono da considerarsi ai fini di cui all'art. 9 della legge 28.1.1977 n. 10 per interventi richiesti da imprenditori agricoli a titolo principale, zone agricole.

Nelle borgate minori sugli edifici a residenza permanente e non, per interventi necessari al miglioramento igienico funzionale sono consentiti:

con intervento diretto:

- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- mutamento di destinazione d'uso con il riutilizzo a fini residenziali di quelle parti di edificio attualmente destinate al servizio dell'abitazione, purché facenti parte integrante dell'immobile, anche mediante la chiusura di vani aperti, quali fienili, legnaie, ecc.;
- per una sola volta e quando non sia possibile utilizzare spazi esistenti, mediante il mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente, fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di mc. 110 nel rispetto di tutti gli altri indici e prescrizioni delle presenti N. di A. purché non si determini l'aumento delle unità abitative, 25 mq. di superficie utile son comunque consentiti.

Per le Borgate segnalate di valore ambientale gli elaborati dovranno comprendere anche quanto richiesto al precedente art. 16 2° comma.

In tali zone è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria e i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale anche in mancanza di specifica individuazione sulla cartografia di sviluppo 1:1000.

Gli interventi edilizi, con le relative opere accessorie, dovranno essere eseguiti con materiali e forme nel rigoroso rispetto delle tipologie tradizionali proprie del contesto urbano. L'aspetto estetico delle scelte progettuali dovrà a tal fine trovare accurate giustificazioni prodotte dagli elaborati allegati alla domanda di concessione o autorizzazione; tutte le operazioni che comportano qualsiasi intervento, specie se visibile da spazi pubblici, dovranno essere compiute nell'ottica formale del restauro e come tali verranno esaminate dalla C.I.E..

Gli incrementi di cubatura, di cui sopra, possono essere ottenuti in elevazione in relazione all'adeguamento delle altezze minime interne dei vani residenziali, purché non si superi la preesistente imposta del tetto di 90 cm.; nelle sole B di valore storico ambientale, la forma della copertura non può subire variazioni;

- ristrutturazione e ampliamento di strutture agricole esistenti e in uso alla data di adozione del PRG purché la superficie coperta non superi il 50% del lotto o dei lotti contermini su cui insiste il fabbricato, non vengano realizzate nuove stalle e le strutture siano mantenute al servizio dell'attività agricola;

- ristrutturazione edilizia;

- risanamento;

- restauro;

- riutilizzo a fini residenziali di edifici rurali abbandonati e non più utilizzabili a fini agricoli, per le mutate condizioni economico-ambientali ai sensi dell'art. 15.1 delle presenti N. di A.

Previo piano urbanistico esecutivo (di iniziativa pubblica per gli ambiti urbani classificati di pregio nelle tabelle di zona):

- ristrutturazione urbanistica, tranne che nelle zone di pregio.

- demolizione e ricostruzione, solo in caso di carenze strutturali o previa giustificazione tecnica.

Ogni nuovo intervento edilizio, per cui sia richiesta ai sensi di legge la concessione, nelle borgate classificate di tipo d) potrà essere subordinato dall'amministrazione comunale alla formazione di piano urbanistico esecutivo esteso ad un ambito relativo al singolo immobile o al complesso edilizio di cui l'intervento fa parte.

Per quanto riguarda le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono le seguenti prescrizioni:



- nel caso di interventi di ristrutturazione si richiamano le norme del Codice Civile;

- si devono mantenere, rispetto alle strade agli spazi pubblici per la sosta e alle aree a servizi esistenti o previsti, i fili di fabbricazione esistenti.

I bassi fabbricati dovranno di norma essere integrati con il fabbricato principale, dovranno essere realizzati in muratura e utilizzando materiali nel rispetto della morfologia ambientale.

Nelle borgate minori perimetrare come centro di valore storico ambientale sono escluse le coperture piane.

Art. 26 - Impianti ed attrezzature ubicate in zone improprie

Per gli edifici a destinazione commerciale, ricettivo, artigianale e/o industriale esistenti alla data di adozione del progetto definitivo di PRGI da parte della Comunità Montana in zone residenziali o agricole, con esclusione delle zone di recupero e delle zone di interesse storico artistico ed ambientale, possono essere concessi per un periodo non superiore a 5 anni dalla medesima data, ampliamenti in misura non superiore al 20% della superficie di calpestio per impianti fino a 1000 mq. purché gli impianti non siano molesti né nocivi e la superficie coperta non superi il 50% dell'area in proprietà.

La stessa norma si applica per edifici a destinazione commerciale o ricettiva esistenti in zone agricole.

Per lo stesso periodo di 5 anni possono essere concesse sistemazioni interne ed ampliamenti in misura non superiore al 30% e comunque non superiore a 1000 mq. di aziende agricole esistenti negli abitati, in attesa di definitiva sistemazione.

TITOLO VI - GLOSSARIO

Art. 27 - Definizioni

27.1 - Edificio rurale

Si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, proprietari o affittuari, mezzadri o coloni e di imprenditori agricoli a titolo principale, a condizione che gli stessi vi risiedano da almeno un anno ed esercitino l'attività agricola come primaria o secondaria occupazione. La definizione ha valore solo in relazione agli specifici riferimenti delle presenti N. di A. e non si sovrappone né sostituisce quella dell'art. 26 legge 5/8/1978 n. 457 ai fini dei contributi previsti nella stessa legge.



27.2 - Edificio Unifamiliare

Si intendono con tale termine quelle abitazioni che presentano caratteristiche oggettive tali da essere ritenute fruibili da una sola famiglia, si considera come discriminante tra unifamiliare e non, la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani).

Si ritiene invece di non considerare come caratteristica oggettiva discriminante la presenza di più servizi igienici, in quanto è ormai frequente la dislocazione (per edifici a più piani) di un blocco servizi al piano superiore (piano generalmente destinato a zona notte) ed uno al piano inferiore (generalmente destinato a zona giorno).

Così pure gli alloggi dotati di doppi servizi non possono per questo non venire considerati unifamiliari.

E' chiaro che l'edificio nella sua "interezza" deve essere tale da venir considerato unifamiliare e non solo nella porzione per cui è stata richiesta la concessione, e perciò dovrà risultare isolato ed indipendente con l'esclusione degli edifici a schiera o dei complessi anche quando raggruppino volumi edilizi successivamente e singolarmente costruiti.

27.3 - Edifici a residenza permanente e stagionale

Si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato in proprietà o uso esclusivo di abitante che vi risieda da almeno un anno dalla data di richiesta della concessione; è da considerare edificio di residenza stagionale un fabbricato che non risponda al requisito suddetto.

Art. 27.4 - Basso fabbricato

Testo vigente per i Comuni di Salza di Pinerolo, Massello e Prali

Sono considerati bassi fabbricati quelle costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a mt 2,50 dal piano di campagna o marciapiede alla linea di gronda e che non siano destinati ad abitazione ma a servizio di questa. I bassi fabbricati potranno essere ubicati rispetto ai fabbricati esistenti ed ai confini di proprietà secondo le norme in materia contenute nel Codice Civile.

Non potranno essere ammessi bassi fabbricati costituiti in tutto o in parte di elementi metallici. Tale tipologia infatti si intende far rientrare nella classe delle "baracche"; pertanto saranno soggetti al regime delle autorizzazioni, atto che verrà concesso per non più di due anni e quando - per motivate esigenze - se ne rendesse utile la collocazione unicamente per fini operativi (cantieri, ricoveri temporanei di attrezzi, ecc.).

I bassi fabbricati potranno essere costruiti a non meno di mt 4 dal ciglio delle strade di interesse locale e non meno di mt 6 dal ciglio delle strade di media importanza fatte salve le facoltà del Sindaco, sentita la C.I.E., di richiedere distanze diverse qualora le conformazioni ambientali e viarie lo richiedano.

Testo vigente per il Comune di Perrero

Sono considerati bassi fabbricati quelle costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a mt 2,50 dal piano di campagna o marciapiede alla linea di gronda e che non siano destinati ad abitazione ma a servizio di questa. I bassi fabbricati potranno essere ubicati rispetto ai fabbricati esistenti ed ai confini di proprietà secondo le norme in materia contenute nel Codice Civile.

Non potranno essere ammessi bassi fabbricati costituiti in tutto o in parte di elementi metallici.

Tale tipologia infatti si intende far rientrare nella classe delle "baracche"; pertanto saranno soggetti al regime delle autorizzazioni, atto che verrà concesso per non più di due anni e quando - per motivate esigenze - se ne rendesse utile la collocazione unicamente per fini operativi (cantieri, ricoveri temporanei di attrezzi, ecc.).

I bassi fabbricati potranno essere costruiti a non meno di mt 4 dal ciglio delle strade di interesse locale e non meno di mt 6 dal ciglio delle strade di media importanza fatte salve le facoltà del Sindaco, sentita la C.I.E., di richiedere distanze diverse qualora le conformazioni ambientali e viarie lo richiedano.

Ove sia dimostrata l'impossibilità di costruire bassi fabbricati ad uso autorimessa, di pertinenza di abitazioni esistenti, ad integrazione del fabbricato principale, ne è consentita la realizzazione anche in altre zone purchè entro un raggio di mt 400 dallo stesso.

27.5 - Cambiamento di destinazione

Per il cambiamento di destinazione si deve intendere l'operazione che tende a modificare unicamente l'uso di uno o più ambienti.

Non è ammissibile che il cambiamento di destinazione trasformi un basso fabbricato in locali di abitazione.

Il cambiamento di destinazione presuppone l'assenza di qualsiasi intervento edilizio: quando questo dovesse rendersi necessario, fa ricadere l'operazione nella classe delle autorizzazioni e delle concessioni che inerisce all'intervento edilizio stesso.

La nuova destinazione deve comunque essere ammessa nella zona normativa in cui avviene l'operazione.

27.6 - Canali e rii

Ai fini dell'applicazione delle presenti N. di A. si definisce canale o rio scoperto, il corso d'acqua naturale o artificiale per fini irrigui o produttivi, avente una larghezza tra i due superiori non inferiore a 0,90 cm.

27.7 - Vani aperti

Ai fini dell'applicazione delle presenti N. di A. si definiscono vani aperti quei locali senza pareti per non più di due lati; le pareti devono essere in muratura e devono essere state regolarmente autorizzate.

27.8 - Strade

Ai sensi del D.M. 1.4.1968 si definiscono:

- strade di media importanza, strade statali, strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede stradale superiore o uguale a metri 10,5;
- strade di interesse locale, strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente.

Si intende ai sensi del D.M. 3.3.1975, per

- strada, l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non citato aperto alla circolazione pedonale;
- ciglio, la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto precedente;
- sede stradale, la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

27.9 - Autorimesse interrato

In tutte le zone di trasformazione urbanistica è consentita la realizzazione di autorimesse interrato.



Nel caso di destinazione residenziale la superficie utile per ogni unità abitativa non deve superare i 40 mq, comprensiva degli spazi di sosta e manovra. Per gli edifici a diversa destinazione la superficie utile consentita è valutata in base alle documentate esigenze d'uso.

L'edificazione deve avvenire nella stessa zona normativa dell'edificio principale.

L'accesso deve avvenire tramite rampa o raccordo stradale privati, di lunghezza sufficiente ad evitare intralcio al traffico; è pertanto vietato l'accesso diretto da strada pubblica.

L'estradosso del solaio di copertura non deve superare i 70 cm dal piano di campagna, deve essere interamente sistemato a verde e in modo da non creare interruzione nei confronti delle restanti aree libere di pertinenza.

Art. 28 - Definizioni dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici di cui all'art.13 della L.R.5/12/'77 n°56 e successive modificazioni e integrazioni.

28.1. MANUTENZIONE ORDINARIA

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

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste quindi in interventi di riparazione rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

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

Tipo di intervento: MANUTENZIONE ORDINARIA

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

A. **FINITURE ESTERNE** (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

B. **ELEMENTI STRUTTURALI** (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

C. **MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.**

D. **TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.**

E. **FINITURE INTERNE** (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

F. **IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.**

G. **IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi*).

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, cornicioni; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

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

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

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

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.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

28.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

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

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti

Tipo di intervento: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trat-*

Opere ammesse:

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

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

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

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

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni

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

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

tamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

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

28.3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

Tipo di intervento: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

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

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. È ammesso il rifacimento di parti limitate di mur 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 salva guardando 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. È 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 di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limita-

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

te di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

E. FINITURE INTERNE (*integgiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati 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.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

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'impovertimento dell'apparato decorativo.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

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

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. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Tipo di intervento: RESTAURO CONSERVATIVO

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, integgiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

Opere ammesse:

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.



C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (*integgiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

284. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La possibilità di trasformazione degli organismi edilizi, connessa a questo tipo di intervento sono tali da ritenere ammissibili

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni

anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume, nei limiti fissati dalle presenti N. di A.

Tipo di intervento: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

A. FINITURE ESTERNE (*intonaci, rivestimenti, l'integgratura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura*).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (*l'integgratura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (*impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi*).

Opere ammesse:

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

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

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

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

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

28.5. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.

28.6 - Mutamento di destinazione d'uso

Per mutamento di destinazione d'uso si deve intendere l'operazione che tende a modificare unitamente l'uso di uno o più ambienti; come tale il mutamento di destinazione d'uso presuppone l'assenza di qualsiasi intervento edilizio: quando questo dovesse rendersi necessario, la richiesta di concessione deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio stesso.

La nuova destinazione deve comunque essere ammessa nella zona normativa in cui avviene l'operazione.

Non è comunque ammissibile che tramite mutamento di destinazione d'uso si trasformi un basso fabbricato in locale di abitazione.

28.7 - Restauro filologico

Le opere di restauro filologico sono quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici decorativi, al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni degradanti. Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le pareti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Potranno, invece, essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico oltre che storico ed artistico del complesso e, soprattutto non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

I lavori inclusi nell'intervento di restauro dovranno essere limitati al minimo conservando scrupolosamente le forme esterne ed evitando sensibili alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo costruttivo e alla sequenza dei percorsi interni.

La redazione del progetto di restauro deve essere preceduta da uno studio che prende in esame l'oggetto dell'intervento nel contesto territoriale o nel tessuto urbano, gli aspetti tipologici, le emergenze e le qualità formali, i sistemi e i caratteri costruttivi, relativamente all'epoca originaria.

Art. 28.8 - Demolizione e ricostruzione

Testo vigente per i Comuni di Salza di Pinerolo, Massello e Perrero

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione nei limiti e con le modalità di cui alle presenti N.di A.

Testo vigente per il Comune di PRALI

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione nei limiti e con le modalità di cui alle presenti N.di A.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti nei limiti e con le modalità prescritte per le diverse zone.

Sono interventi di "sostituzione edilizia" quelli di demolizione e ricostruzione che conservino le stesse dimensioni dell'edificio esistente ripristinando gli originari volumi, altezze e superfici coperte.

28.9 - Ricostruzione guidata

Il Sindaco può, per pubblico interesse, ordinare lo sgombero delle macerie degli edifici diroccati e distrutti in tutto o in parte ed inutilizzati per motivi statistici; qualora non sussistano motivi di contrasto e qualora gli edifici diroccati si presentino in queste condizioni da almeno 5 anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, possono essere fatti oggetto di interventi di ricostruzione guidata miranti a ripristinare forma, tipologia e consistenza originaria opportunamente documentate.

Quando la documentazione risultasse difficile, non esauriente o mancante, la progettazione dovrà attenersi ai metodi del restauro conservativo, rispettando la media delle altezze dei due edifici più alti entro un raggio di trenta metri; in assenza di questi non superando due piani fuori terra e con un'altezza massima di m. 8,50.

In ogni caso le disposizioni del presente articolo si applicano unicamente per interventi di ricostruzioni non superiori a 1000 mc., licenziabili con concessione singola; per dimensioni maggiori si procederà con strumento urbanistico esecutivo.

