

COMUNITA' MONTANA  
CHISONE GERMANASCA

PIANO REGOLATORE  
GENERALE  
INTERCOMUNALE

1° Variante

CENTRO VAL CHISONE

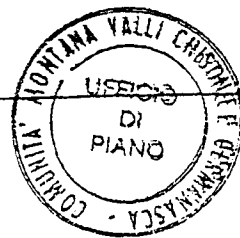
NORME DI ATTUAZIONE

TESTO APPROVATO CON D.G.R. DEL 20/12/'93 N. 35-31170

pubbl. B.U.R.P. n. 4 del 26/1/'94

TESTO INTEGRATO CON  
VARIANTI PARZIALI

(AGGIORNATO AL 22/03/2011)



## 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, S. 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 Ferrero, 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 del Centro Val Chisone e precisamente i comuni di Perosa Argentina, Pomaretto, Roure e Fenestrelle.

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

Il P.R.I. viene adottato, per la sub-area del Centro Val Chisone con le procedure di cui al quarto comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.e i.

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 della Comunità Montana e la data di approvazione del P.R.I. è applicato il regime di salvaguardia, previsto dall'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Il P.R.I. formato tenendo conto delle limitazioni di cui all'art. 82 della L.R. 56/77 e s.m. e i., dovrà essere adeguato alle nuove previsioni dimensionali e strutturali avanzate dagli Enti di pianificazione a livello superiore.

### Art. 4 - Deroghe

E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga di cui all'art. 16 della L.R. n. 765 del 6/8/1967 limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e con l'osservanza del disposto dell'art. 3 della Legge n.1357 del 21/2/1955. Il potere di deroga può essere applicato unicamente ai parametri edilizi relativi a: altezze, numero dei piani fuori terra, indici, rapporti di copertura.

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. é costituito dai seguenti elaborati:

a) Tavole di indagine

- Tav. n. 1	- Dissesto idrogeologico danni maggio 1977	scala 1/25.000
- Tav. n. 1a	- Esondabilità	" 1/10.000
- Tav. n. 1b	- "	" 1/10.000
- Tav. n. 2a	- Geolitologica	" 1/10.000
- Tav. n. 2b	- "	" 1/10.000
- Tav. n. 2c	- "	" 1/10.000
- Tav. n. 2d	- "	" 1/10.000
- Tav. n. 2e	- "	" 1/10.000
- Tav. n. 3a	- Assetto giaciturale	" 1/10.000
- Tav. n. 3b	- " "	" 1/10.000
- Tav. n. 4a	- Stabilità dei versanti	" 1/10.000
- Tav. n. 4b	- " " "	" 1/10.000
- Tav. n. 4c	- " " "	" 1/10.000
- Tav. n. 5a	- Rischio geologico	" 1/10.000
- Tav. n. 5b	- " "	" 1/10.000
- Tav. n. 5c	- " "	" 1/10.000
- Tav. n. 5d	- " "	" 1/10.000
- Tav. n. 5e	- " "	" 1/10.000
- Tav. n. 6a	- Vincoli idrogeologici	" 1/10.000
- Tav. n. 6b	- " "	" 1/10.000
- Tav. n. 6c	- " "	" 1/10.000
- Tav. n. 7a	- Carta delle valanghe	" 1/10.000
- Tav. n. 7b	- " " "	" 1/10.000
- Tav. n. 7c	- " " "	" 1/10.000
- Tav. n. 7d	- " " "	" 1/10.000
- Tav. n. 8a	- Condizioni del suolo	" 1/10.000
- Tav. n. 8b	- " " "	" 1/10.000
- Tav. n. 8c	- " " "	" 1/10.000
- Tav. n. 8d	- " " "	" 1/10.000
- Tav. n. 8e	- " " "	" 1/10.000
- Tav. n. 8f	- " " "	" 1/10.000
- Tav. n. 9	- Carta degli alpeggi	" 1/25.000
- Tav. n.10a	- Aree pregiate	" 1/25.000
- Tav. n.10b	- " "	" 1/25.000
- Tav. n.11a	- Capacità d'uso dei suoli	" 1/10.000
- Tav. n.11b	- " " " "	" 1/10.000
- Tav. n.11c	- Capacità d'uso dei suoli	" 1/10.000
- Tav. n.11d	- " " " "	" 1/10.000
- Tav. n.11e	- " " " "	" 1/10.000
- Tav. n.11f	- " " " "	" 1/10.000
- Tav. n.18a	- Stato attuale Perosa Arg.	" 1/ 2.000
- Tav. n.18b	- " " " "	" 1/ 2.000
- Tav. n.19	- " " Pomaretto	" 1/ 2.000
- Tav. n.20a	- " " Roure	" 1/ 2.000
- Tav. n.20b	- " " "	" 1/ 2.000
- Tav. n.20c	- " " "	" 1/ 2.000
- Tav. n.21a	- " " Fenestrelle	" 1/ 2.000
- Tav. n.21b	- " " "	" 1/ 2.000

- Tav. n.32a	- Cond. abitat. Perosa Arg.	"	1/ 2.000
- Tav. n.32b	- " " " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.33	- " " Pomaretto	"	1/ 2.000
- Tav. n.34a	- " " Roure	"	1/ 2.000
- Tav. n.34b	- " " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.34c	- " " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.35a	- " " Fenestrelle	"	1/ 2.000
- Tav. n.35b	- " " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.46a	- Rete distr. idrica Perosa A.	"	1/ 2.000
- Tav. n.46b	- " " " " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.47	- " " " Pomaretto	"	1/ 2.000
- Tav. n.48a	- " " " Roure	"	1/ 2.000
- Tav. n.48b	- " " " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.49a	- " " " Fenestrelle	"	1/ 2.000
- Tav. n.49b	- " " " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.60a	- Rete racc.rif.urb. Perosa A.	"	1/ 2.000
- Tav. n.60b	- " " " " " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.61	- " " " " Pomaretto	"	1/ 2.000
- Tav. n.62a	- " " " " Roure	"	1/ 2.000
- Tav. n.62b	- " " " " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.63a	- " " " " Fenestrelle	"	1/ 2.000
- Tav. n.63b	- " " " " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.68a	- Viab.,trasp.,imp.risalita	"	1/10.000
- Tav. n.68b	- " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.68c	- " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.68d	- " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.68e	- " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.68f	- " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.69a	- Aree con limiti di soglia	"	1/10.000
- Tav. n.69b	- " " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.69c	- " " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.69d	- " " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.69f	- " " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.69e	- " " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.70	- Schema della viabilità principale	"	1/25.000
- Tav. n.70a	- Strumenti urbanistici esist. Inquadramento territoriale	"	1/25.000

b) Tavole di piano

- Tav. n.71c	- Schema di Piano Regolatore	"	1/10.000
- Tav. n.71d	- " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.71c/bis-	- " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.71d/bis-	- " " " "	"	1/10.000
- Tav. n.78a	- Azzonamento Perosa Arg.	"	1/ 2.000
- Tav. n.78b	- " " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.79	- " Pomaretto	"	1/ 2.000
- Tav. n.80a	- " Roure	"	1/ 2.000
- Tav. n.80b	- " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.80c	- " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.81a	- " Fenestrelle	"	1/ 2.000
- Tav. n.81b	- " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.81c	- " "	"	1/ 2.000
- Tav. n.91	- Zone di recupero Perosa Arg.	"	1/ 1.000
- Tav. n.92	- " " " Fenestrelle	"	1/ 1.000
- Tav. n.93	- " " " Pomaretto	"	1/ 1.000
- Tav. n.104a-	- Sviluppi Perosa Arg.	"	1/ 1.000
- Tav. n.104b-	- " " "	"	1/ 1.000
- Tav. n.105	- " Pomaretto	"	1/ 1.000
- Tav. n.106a-	- Sviluppi e zone di rec.Roure	"	1/ 1.000

- Tav. n.106b- " " " " " " " 1/ 1.000
- Tav. n.107 - Sviluppi Fenestrelle " 1/ 1.000
- Tav. n.113a- Azzonam.borg.esterne Roure " 1/ 1.000
- Tav. n.113b- " " " " " " 1/ 1.000
- Tav. n.114 - " " " Fenestrelle" 1/ 1.000
  - Schede quantitative dei dati urbani
  - Parere geologico sul progetto preliminare
  - Controdeduzioni alle osservazioni
- Tav. n.124a- Localizz.delle osservazioni - scala 1/ 2.000  
Perosa Arg.
- Tav. n.124b- Localizz.delle osservazioni - " 1/ 2.000  
Perosa Arg.
- Tav. n.125 - Localizz.delle osservazioni - " 1/ 2.000  
Pomaretto
- Tav. n.126a- Localizz.delle osservazioni - " 1/ 2.000  
Roure
- Tav. n.126b- Localizz.delle osservazioni - " 1/ 2.000  
Roure
- Tav. n.127a- Localizz.delle osservazioni - " 1/ 2.000  
Fenestrelle
- Tav. n.127b- Localizz.delle osservazioni - " 1/ 2.000  
Fenestrelle
  - Relazione - Indagini
  - Relazione - Progetto
  - Relazione - Scelte comunali Perosa Argentina
  - Tabelle di zona Perosa Argentina vol. I
  - " " " Perosa Argentina vol. II
  - Relazione - Scelte comunali Pomaretto
  - Tabelle di zona Pomaretto
  - Relazione - Scelte comunali Roure
  - Tabelle di zona Roure vol. I
  - " " " Roure vol. II
  - Relazione - Scelte comunali Fenestrelle
  - Tabelle di zona Fenestrelle
  - Norme di Attuazione
  - Relazione alla carta di sintesi per l'utiliz-  
zazione ottimale del territorio in funzione  
dei vincoli geologici
  - Carta di sintesi per l'utilizzazione ottimale  
del territorio in funzione dei vincoli geolo-  
gici

Art. 5 bis - Elaborati costituenti la 1a Variante di P.R.G.I.

a) Tavole di piano

- Tav. n.71c - Schema di Piano Regolatore scala 1/10.000
- Tav. n.71d - " " " " " " 1/10.000
- Tav. n.78a - Azzonamento Perosa Argentina " 1/ 2.000
- Tav. n.78b - " " " " " " 1/ 2.000
- Tav. n.79 - " Pomaretto " 1/ 2.000
- Tav. n.80a - " Roure " 1/ 2.000
- Tav. n.80b - " " " 1/ 2.000
- Tav. n.81a - " Fenestrelle " 1/ 2.000
- Tav. n.81b - " " " 1/ 2.000
  - Relazione
  - Tabelle di zona Perosa Argentina
  - " " " Pomaretto
  - " " " Roure

- " " " Fenestrelle
- Norme di Attuazione
- Controdeduzioni alle osservazioni
- Schede quantitative dei dati urbani
- Allegati previsti dalla Circolare P.G.R.  
18/7/89 n. 16/URE - Scheda C sez. I

b) Indagine geologica ai sensi della D.G.R. 8/3/88 n. 2-19274

- Relazione geologica - Comune di Perosa Argentina
- " " - " " Pomaretto
- " " - " " Roure
- " " - " " Fenestrelle vol. I
- " " - " " Fenestrelle vol. II
- Premessa agli studi idrogeologici allegati
- All. A1 - Verifiche idrologiche del rio delle Verghe nel tratto di conoide - Profilo longitudinale e sezioni trasversali
- All. A2 - Verifiche idrologiche del rio delle Verghe nel tratto di conoide - Relazione e tabelle di calcolo
- All. A3 - Verifiche idrologiche del rio delle Verghe nel tratto di conoide - Schede degli interventi
- All. B1 - Verifiche idrologiche del rio della Draja nel tratto di conoide - Profilo longitudinale e sezioni trasversali
- All. B2 - Verifiche idrologiche del rio della Draja nel tratto di conoide - Relazione e tabelle di calcolo
- All. B3 - Verifiche idrologiche del rio della Draja nel tratto di conoide - Schede degli interventi
- All. C1 - Verifiche idrologiche del rio Souliet nel tratto di conoide - Profili longitudinale e sezioni trasversali
- All. C2 - Verifiche idrologiche del rio Souliet nel tratto di conoide - Relazione e tabelle di calcolo
- All. D1 - Verifiche idrologiche del rio Corbiere nel tratto di conoide - Profilo longitudinale e sezioni trasversali
- All. D2 - Verifiche idrologiche del rio Corbiere nel tratto di conoide - Relazione e tabelle di calcolo
- All. D3 - Verifiche idrologiche del rio Corbiere nel tratto di conoide - Schede degli interventi
- All. E1 - Verifiche idrologiche del rio Ciapella nel tratto di conoide - Profilo longitudinale e sezioni trasversali
- All. E2 - Verifiche idrologiche del rio Ciapella nel tratto di conoide - Relazione e tabelle di calcolo
- All. E3 - Verifiche idrologiche del rio Ciapella nel tratto di conoide - Schede degli interventi
- All. F1 - Verifiche idrologiche del rio di Villaretto nel tratto di conoide - Profilo longitudinale e sezioni trasversali
- All. F2 - Verifiche idrologiche del rio di Villaretto nel tratto di conoide - Relazione e tabelle di calcolo
- All. F3 - Verifiche idrologiche del rio di Villaretto nel tratto di conoide - Schede degli interventi
- All. G1 - Verifiche idrologiche del rio di Rouen nel tratto di conoide - Profilo longitudinale e sezioni trasversali
- All. G2 - Verifiche idrologiche del rio di Rouen nel tratto di conoide - Relazione e tabelle di calcolo
- All. H1.1 - Verifiche idrologiche del torr. Chisone - Profilo longitudinale e sezioni trasversali
- All. H1.2 - Verifiche idrologiche del torr. Chisone - Profilo longitudinale e sezioni trasversali

- All. H1.3 - Verifiche idrologiche del torr. Chisone - Profilo longitudinale e sezioni trasversali
- All. H1.4 - Verifiche idrologiche del torr. Chisone - Profilo longitudinale e sezioni trasversali
- All. H2.1 - Verifiche idrologiche del torr. Chisone - Relazione e tabelle di calcolo
- All. H2.2 - Verifiche idrologiche del torr. Chisone - Relazione e tabelle di calcolo
- All. H2.3 - Verifiche idrologiche del torr. Chisone - Relazione e tabelle di calcolo
- All. H2.4 - Verifiche idrologiche del torr. Chisone - Relazione e tabelle di calcolo
- All. W1 - Verifiche idrologiche del torr. Chisone - Profilo longitudinale e sezioni trasversali
- All. W2 - Verifiche idrologiche del torr. Chisone - Relazione e tabelle di calcolo
- All. Y1 - Verifiche idrologiche del torr. Chisone - Profilo longitudinale e sezioni trasversali
- All. Y2 - Verifiche idrologiche del torr. Chisone - Relazione e tabelle di calcolo
- All. L - Calcolo di stabilità del versante - sez. 1 - 3  
Perosa Argentina
- All. L - Calcolo di stabilità del versante - sez. 1 - 3  
Perosa Argentina
- All. M - Calcolo di stabilità del versante - sez. 1  
Pomaretto
- All. M - Calcolo di stabilità del versante - sez. 1  
Pomaretto
- All. N - Calcolo di stabilità del versante - sez. 1  
Fenestrelle
- All. N - Calcolo di stabilità del versante - sez. 1  
Fenestrelle
- All. O - Perosa Argentina Pomaretto - Carta geomorfologica  
Carta della dinamica fluviale e della dinamica del versante
- All. O - Roure - Carta geomorfologica  
Carta della dinamica fluviale e della dinamica del versante
- All. O - Fenestrelle - Carta geomorfologica  
Carta della dinamica fluviale e della dinamica del versante
- All. P - Carta delle valanghe interessanti il territorio comunale di Fenestrelle
- All. Q - Tavola della localizzazione della placca residua di fluvioglaciale e dei massi rocciosi pericolanti - Comune di Pomaretto

#### 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 del P.P.A. gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni degli artt. 33 e 37 della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.

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

Sono fatte salve le prescrizioni di cui alla Legge n. 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.

Art. 7.1 - Piani urbanistici esecutivi

I piani urbanistici esecutivi sono quelli previsti all'art. 32 della L.R. n. 56/77 e s.m. e i., cioè:

- piani particolareggiati (P.P.) e piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 13 e segg. della Legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modifiche e all'art. 27 della Legge n. 865 del 22/10/1971;
- piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.);
- piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge n. 167 del 18/4/1962 e successive modificazioni;
- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui agli artt. 28 e 30 della Legge n. 457.

Art. 7.2 - Intervento diretto (autorizzazione e concessione)

Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all'art. 56 della L.R. n. 56/77 e s.m. e i., ed ancora:

- a) collocazione es. di vetrine, tende, cartelli, insegne pubblicitarie;
  - b) tinteggiature esterne degli edifici;
  - c) taglio di boschi, abbattimento ed indebolimento di alberi, esclusa la ceduzione;
  - d) formazione di marciapiedi su suolo pubblico;
  - e) rifacimento 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 e previsti;
  - h) opere ed 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 Legge n. 10 del 28/1/1977 ogni altra attività che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ed in particolare:
- a) demolizione, scavi e rinterrimenti 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 le 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) rifacimenti 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 vigenti in merito ad eventuali altre opere non citate ai punti precedenti.  
 Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti né ad autorizzazione né a concessione, bensì a semplice segnalazione al Sindaco all'inizio dei 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.

Le norme specifiche riportate sulle Tabelle di Zona prevalgono, in caso di contrasto, su quelle generali del presente testo.

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 ed intercomunale, dimensionate con standards a metro quadro per ogni abitante, ai sensi dell'art. 21, 3° comma della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.

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

	comune turistico		comune non turistico
	res.	tur.	
istruzione	4,5	-	4,5
attr. comuni	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

	comune turistico		comune non turistico
	res.	tur.	
istruzione	7	-	7
attr. comuni	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 a livello comunale per gli insediamenti produttivi.

a) attività industriali ed artigianali

tipo di servizio	quantità
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

tipo di servizio	quantità
parcheggio pubblico, verde, attr.sportive e altro	100% della superficie lorda del pavimento degli edifici previsti

Art. 10 - Standards urbanistici a livello sovracomunale

Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale

tipo di servizio	mq/popol. residente
istruzione superiore all'obbl.	1,5
attrzz. sociali, sanitarie ed ospedaliere	1
parchi pubblici urbani e comprensoriali (aree verdi attr. per lo svago e lo sport di interesse urbano e comprens.	15
totale	17,5

Parte degli standards urbanistici riferiti ai servizi pubblici di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77 e s.m. e i.), possono essere reperiti anche in comuni appartenenti ad altre subaree.

Le aree risultanti dall'applicazione dei parametri di cui al precedente art. 9 ed al presente articolo, rappresentano la dotazione minima.  
E' fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni.

#### Art. 11 - Parametri normativi urbanistici

##### Art. 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 dell'area di insediamento al lordo di tutti gli spazi pubblici per la circolazione e la sosta delle aree a servizi esistenti o previsti.

##### Art. 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 o dell'area di insediamento al netto di tutti gli spazi pubblici per la circolazione e la sosta delle aree a servizi esistenti o previsti.

##### Art. 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.

Ai fini del calcolo della volumetria edificabile sui lotti liberi delle zone di completamento e delle aree di nuovo impianto, si precisa che la superficie da conteggiare è quella puntualmente riportata nella cartografia di piano (azzonamento).

Il volume edilizio (edificato o in progetto) è quello del solido emergente dal piano di campagna sistemato o marciapiede, indipendentemente 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, e che abbia una altezza interna media, per ciascun vano, non inferiore a quella fissata per i locali abitabili, qualunque sia la dichiarata destinazione; nel caso di sottotetti da dichiararsi abitabili la pendenza delle falde del tetto dovrà essere compresa fra il 30% ed il 50%.

##### Art. 11.4 - Trasferimento di cubatura

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

Il trasferimento di cubatura tra i lotti della stessa proprietà, non contermini, ma comunque all'interno della stessa zona normativa, è ammesso solo in presenza di strumento urbanistico esecutivo comprendente 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 per la parte residenziale dell'edificio risultante non dovrà superare i mc 1.000.

Quando il trasferimento di volume interessa appezzamenti agricoli all'interno dello stesso comune e/o 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 (Espec), così come definite al successivo art. 22.1.

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

#### Art. 11.5 - Rapporto di copertura

E' costituito dal rapporto fra la superficie coperta dei 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 il corpo del fabbricato, con esclusione di sporti, cornicioni, balconi, purchè 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.

#### Art. 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, ai sensi del D.M. 3/6/1981; la tab. 1 di detto decreto stabilisce 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 cm 90.

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

#### Art. 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, confini, strade, corsi d'acqua, altre opere e manufatti.

#### Art. 12 - Le zone in programma

Il territorio sottoposto alla disciplina delle presenti N.di A. è quello individuato come subarea del Centro Val Chisone.

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 ( art. 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 dal Piano Regionale dei Parchi; le aree valanghifere; le aree di rispetto per piste sciistiche e di risalita; le fasce di rispetto per depositi di materiali insalubri e pericolosi, per pubbliche discariche, per opere di presa di acquedotti, per impianti di depurazione delle acque di rifiuto; le aree geologicamente inedificabili.

Per quanto sopra si deve fare riferimento anche a quanto illustrato nei diversi elaborati allegati al progetto di P.R.I.

b) le zone di trasformazione urbanistica 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

- le aree destinate ad attività agricola suddivise in:

E - zone agricole

ES - zone silvo-pastorali

Espec - zone di annucleamento rurale

- ed inoltre:

ZSK - zone di dominio sciabile

SA - aree di salvaguardia ambientale

SPI - zone a servizi pubblici a livello sovracomunale

ZT - aree turistiche di ricettività turistica temporanea -  
campeggi di passaggio

ZD - zone per depositi e bassi fabbricati

## 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 lett. a), individuate cartograficamente o specificate normativamente, è fatto divieto di eseguire ogni manufatto e costruzione 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, semprechè ammessi anche dalla perizia geologica predisposta a norma dell'art. 14 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

In particolari condizioni, pi- appresso indicate, si possono condurre operazioni di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia nonchè di adeguamento igienico e funzionale, anche se si determina l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso semprechè 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.

In particolare:

#### Art. 14.1 - Per le fasce di rispetto dei nastri stradali:

all'interno delle zone di tipo E ed ES, valgono i disposti del D.M. n. 1404 dell'1/4/1968, e precisamente: per le strade di media importanza aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt 10,50 è in edificabile 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; dalle strade vicinali o di bonifica la fascia di rispetto è di mt 6.

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, 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 devono avvenire sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare.

Si richiamano in ogni caso le disposizioni stabilite dal Nuovo Codice della Strada.

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

Valgono le prescrizioni topografiche e le distnze indicate nelle tavole di P.R.I. che non potranno comunque mai essere inferiori al valore minimo di 50 mt. 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.

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

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

All'interno dalle zone di trasformazione urbanistica con esclusione delle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione e per ampliamenti dall'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 dalle zone di trasformazione urbanistica si deve mantenere la distanza minima di 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, piantumazione a verde, conservazione dello stato di natura, delle coltivazioni agricole, e, ove occorre, parcheggi pubblici. Nei confronti dei bacini artificiali esistenti deve essere imposta una fascia di rispetto di profondità pari a mt 100.

Art. 14.4 - Per le aree sottoposte a tutela dal Piano Regionale dei Parchi:

Si applicano le prescrizioni contenute nel Piano di Area del Parco Orsiera Rocciavre approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 502/16779 del 16/12/92 in attuazione della L.R. n. 66 del 30/5/80 istitutiva del Parco. Le disposizioni valgono per le aree interessate dei Comuni di Roure e Fenestrelle. La normativa annessa al Piano di Area si intende qui interamente recepita ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 della normativa stessa. Il Piano esplica i suoi effetti anche ai sensi della Legge 8 agosto 1985, n. 431, e pertanto costituisce strumento di tutela a norma dell'art. 2 della L.R. 3 aprile 89 n. 20, e consente di applicare le procedure di cui al p.to h) dell'art. 13 della legge medesima. Il comune prima del rilascio di concessioni ed autorizzazioni è tenuto ad acquisire il parere vincolante dell'Ente Parco.

Art. 14.5 - Per le aree valanghifere:

Sulla scorta delle indicazioni contenute nelle tavole di 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. 14.6 - Per le aree di rispetto dalle piste sciistiche e per le fasce di rispetto dagli 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.

Art. 14.7 - Per le fasce di rispetto da:

- impianti di depurazione è fatto obbligo di osservare una fascia di rispetto di norma non inferiore a mt 100, fatte salve comunque le disposizioni del D.C.M. del 4/2/77 pubblicato sul supplemento alla G.U. n. 48 del 21/2/77; dette fasce di rispetto sono riportate in cartografia.

- sorgenti, pozzi e punti di presa di acquedotti valgono i disposti del D.P.R. n. 236 del 24/5/88, con una zona di tutela assoluta non inferiore a 10 mt; la

cartografia di piano riporta la zona di rispetto pari a 200 mt, di cui all'art. 6 del decreto, riducibili alle condizioni ivi previste.

Art. 14.8 - Per le aree soggette a vincolo idrogeologico:

valgono le norme previste dalle disposizioni specifiche di legge (L.R. 45/89 e successive istruzioni regionali)

Art. 14.9 - Per le fasce di rispetto dalle 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.

Art. 15 - Norme per le zone di trasformazione

Art. 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 potrà essere graduata dai P.P.A.;

- 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 ed ambientali.

Art. 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. 30 della L.R. n. 56/77 e s.m. e i. oltre allo schema di convenzione di cui all'art. 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 ed 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.

#### Art. 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, bassi fabbricati di cui all'art. 27.4 per un massimo di 28 mq di superficie utile, per ogni unità abitativa, ove ammesso dalle N. di A., opere edilizie per adeguamenti igienico funzionali di edifici esistenti ammessi dalle presenti N.di A. Non è ammesso pavimentare in modo durevole più di 1/5 della superficie vincolata.

In sede di piano urbanistico esecutivo per interventi di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione urbanistica, e semprechè non si riferiscano ad ambiti di pregio, potranno essere diversamente dislocate all'interno del lotto, rispettando comunque i valori di superficie rilevabili dalle indicazioni del P.R.G.I.

#### Art. 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, compresi mt 1 di marciapiede per parte quando l'edificazione avviene sui due lati della strada, tale larghezza è riducibile a mt 6, qualora l'edificazione avvenga su di un lato solo della carreggiata (art. 6 L. n. 1684 del 25/11/1962).

Sono ammesse riduzioni rispetto alle dimensioni del comma precedente in sede di strumento urbanistico esecutivo, 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 d'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.

#### Art. 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). In tal caso i reliquati di aree eventualmente risultanti liberi dalla sede stradale assumeranno la destinazione e la normativa propria delle zone adiacenti.

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

#### Art. 15.6 - Parcheggi privati

Negli interventi edificativi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq 1 ogni 10 mc costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale.

Oltre alle superfici prescritte nel comma precedente, occorre prevedere e predisporre:

- a) almeno 20 mq di parcheggio per tre letti di alberghi, pensioni e simili;
- b) almeno 20 mq di parcheggio ogni cinque 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 gli 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.

#### Art. 15.7 - Alberature a 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.

#### Art. 15.8 - Tutela dei beni culturali ed ambientali

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 e s.m. e i., il comune può individuare altri elementi di interesse architettonico ed ambientale ed altri edifici da assoggettare ad intervento limite obbligatorio, ancorché non individuati dal P.R.I.

#### Art. 15.9 - Aree di potenziale rischio geologico

Devono essere rispettate le specifiche prescrizioni riportate nelle tabelle di zona e nella relazione geologica annessa al piano.

Le prescrizioni ivi contenute superano, per quanto concerne le singole zone, le norme definite per l'utilizzazione ottimale del territorio in funzione dei vincoli geologici allegati al P.R.I. approvato.

Per quanto riguarda in particolare l'attuazione del Piano a mezzo di S.U.E. si richiamano i disposti della D.G.R. n. 2-19274 del 8/3/88.

## 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 e funzionale, sono consentiti:

con intervento diretto:

- ordinaria e straordinaria manutenzione
- mutamento di destinazione d'uso e riutilizzo a fini residenziali di quelle parti di edificio attualmente destinate al servizio dell'abitazione, purchè facenti parte integrante dell'immobile anche mediante la chiusura di vani aperti, quali fienili, legnaie, ecc.
- ristrutturazione edilizia
- restauro filologico e conservativo
- risanamenti;
- tutte le operazioni necessarie per un completo adeguamento strutturale alla normativa propria della zona sismica compresa la demolizione e ricostruzione che conservi le stesse dimensioni dell'edificio esistente; le entità edilizie sostitutive così realizzate devono ripristinare gli originari volumi, altezze e superfici coperte: in tal caso gli elaborati di progetto dovranno contenere la documentazione necessaria a giustificare l'intervento (perizia statica a firma di professionista abilitato) oltre al completo rilievo dell'esistente corredato da documentazione fotografica. Il Sindaco, su parere della C.I.E., potrà condizionare la concessione edilizia al ripristino di eventuali elementi architettonici ritenuti di valore ambientale.
- per una sola volta e quando non sia possibile utilizzare spazi esistenti, mediante il mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti di edifici uni e bi-familiari non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente all'intervento fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc per ogni unità immobiliare esistente all'atto dell'adozione del Piano, nel rispetto di tutti gli altri indici e prescrizioni delle presenti norme e tabelle di zona, purchè non si determini l'aumento delle unità abitative; 25 mq di superficie utile 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, purchè non si superi la preesistente imposta del tetto di 90 cm e la forma della copertura non deve subire variazioni; l'incremento di cubatura ottenuto in relazione all'adeguamento delle altezze minime interne dei vani residenziali, non viene conteggiata nel 20% di aumento di volumetria unicamente per quegli edifici uni e bi-familiari già utilizzati esclusivamente per la residenza a condizione comunque che non comporti aumento della superficie utile di calpestio.

Previo piano urbanistico esecutivo:

- ristrutturazione urbanistica
- demolizione e ricostruzione fino ad un massimo pari al volume preesistente e semprechè siano rispettati gli indici fissati per la zona, nei casi diversi da quelli previsti con intervento diretto, che prevedano cioè dislocazione, forma, rapporti con aree libere private e pubbliche e dimensioni del nuovo prodotto edilizio diverse da quelle preesistenti.

Nelle ZS con valore storico e ambientale, definiti tali dalla schede di zona, i suddetti interventi subiscono le seguenti limitazioni:

- la demolizione con ricostruzione fino ad un massimo pari al volume preesistente e semprechè siano rispettati gli indici fissati per la zona, è in ogni caso subordinata a S.U.E.
  - la ristrutturazione urbanistica è subordinata a S.U.E. di iniziativa pubblica.
- Gli S.U.E. sono soggetti al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali e Culturali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.e i.

Nelle ZS con valore storico-ambientale, 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 documentati anche fotograficamente,
- b) rilievo dell'intorno urbano e territoriale in scala non superiore all'1/200,
- c) progetto in scala non superiore all'1/50,
- d) particolari costruttivi ed architettonici in scala non inferiore all'1/20,
- e) relazione illustrativa, ed ogni altra indicazione contenuta ai commi 4 e segg. dell'art. 15.2.

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, purchè 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, purchè 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 ed ampliamento si richiamano le norme del Codice Civile;

- si devono mantenere, rispetto alle strade, agli spazi pubblici per la sosta ed alle aree di 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 esistenti, è consentita l'edificazione di bassi fabbricati, a norma dell'art. 27.4, ad uso autorimessa per una superficie utile massima di mq 28 per ogni unità immobiliare sprovvista.

Nel caso del completamento di bassi fabbricati esistenti dovranno essere ricercate soluzioni architettoniche in grado di unificare le tipologie edilizie dei manufatti esistenti e previsti. Non sono di norma ammesse coperture piane se non per giustificate ragioni compositive e funzionali.

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 perimetrare come centro storico ambientale, sono escluse le coperture piane.

#### Art. 17 - Zone di recupero (ZR)

Tra le zone compromesse sature il P.R.I. individua come zone 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 gli interventi necessari al miglioramento igienico e funzionale:

con intervento diretto:

- ordinaria e straordinaria manutenzione

- mutamento di destinazione d'uso e 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;

sugli edifici per i quali è previsto l'intervento limite della ristrutturazione:

- 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 all'intervento fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc per ogni unità immobiliare esistente all'atto dell'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
- demolizione e ricostruzione di edifici con intervento limite fino alla ristrutturazione per dimostrate esigenze di adeguamento statico alla normativa propria delle zone sismiche, a seguito di perizia tecnica. Devono essere conservate le stesse dimensioni dell'edificio esistente; le entità edilizie sostitutive così realizzate devono ripristinare gli originari ingombri, volumi, altezze e superfici coperte.

Con strumento urbanistico esecutivo:

- gli ampliamenti di cui sopra quando siano riferiti ad edifici con intervento limite fino al restauro e al risanamento

Con piano particolareggiato:

- ristrutturazione urbanistica, purché in presenza contestuale di variante al P.R.I., 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.I. 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 indicato.

Si richiamano in ogni caso i disposti di cui all'art. 17, 6° e 7° comma, della L.R. 56/77.

In sede di stesura del P.E.C., per aumenti di cubatura fino ad 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 P.E.C. documentano in modo adeguato che le nuove altezze non vengano a determinare situazioni peggiorative dell'insolazione, della visibilità, del contesto ambientale, e non sarà comunque possibile in nessun caso elevare l'imposta del tetto oltre 90 cm da quella preesistente.

La sopraelevazione dell'imposta è ammessa esclusivamente per adeguamenti igienico e 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 oggetto di interventi, non potrà mai essere superiore a mt 11.

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) 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, purchè 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, purchè 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 ed ampliamento si richiamano le norme del Codice Civile;

- si devono mantenere, rispetto alle strade, agli spazi pubblici per la sosta ed alle aree di 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 esistenti, è consentita l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa per una superficie utile massima di 28 mq per ogni unità immobiliare sprovvista. Nel caso di completamento di bassi fabbricati esistenti dovranno essere ricercate soluzioni architettoniche in grado di unificare le tipologie edilizie dei manufatti esistenti e previsti. Non sono di norma ammesse coperture piane se non per giustificate ragioni compositive e funzionali. Essi dovranno di norma essere integrati con il fabbricato principale, dovranno essere realizzati in muratura, con l'esclusione di coperture piane, e utilizzando materiali nel rispetto della morfologia ambientale.

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

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

Per i lotti inedificati nelle zone di completamento e 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 in atto
- b) locali destinati alle attività ricreative con un massimo di superficie coperta utile calcolata per piano di calpestio di mq 400, purchè 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, purchè non moleste
- f) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Qualora non sia possibile l'uso alternativo di strutture esistenti, è consentita l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa per una superficie utile massima di mq 28 per ogni unità immobiliare sprovvista. Nel caso del completamento di bassi fabbricati esistenti dovranno essere ricercate soluzioni architettoniche in grado di unificare le tipologie edilizie dei manufatti

esistenti e previsti. I bassi fabbricati dovranno di norma essere integrati con il fabbricato principale, dovranno essere realizzati in muratura, con l'esclusione di coperture piane, 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.

Per i bassi fabbricati valgono i disposti dell'art. 27.4.

Dal suddetti limite sono esclusi i frontespizi dei fabbricati ove non vi siano aperture o 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 e 8 L. n. 1684 del 25/11/1962).

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 ed 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 dalla linea di fabbricazione e dalle 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 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
- nuovo impianto ove non sottoposto a P.E.C.
- riutilizzo a fini residenz. 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.
- demolizione e ricostruzione fino ad un massimo pari al volume preesistente, nel rispetto comunque degli indici previsti per la zona.

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 all'intervento, fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc, nel rispetto di tutti gli 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
- interventi di nuovo impianto se ricadenti negli ambiti perimetrati sulla cartografia di azionamento con apposita simbologia o prescritti dalle tabelle di zona.

#### Art. 19 - Zone a servizi pubblici a livello sovracomunale

Il P.R.I. individua e classifica come S.P.I. aree destinate a servizi di interesse sovracomunale - raggruppamenti di comuni, intera valle, comprensorio e regione - quali le attrezzature scolastiche, in funzione della razionalizzazione del servizio previsto dal vigente Piano di Sviluppo della Comunità Montana,

le attrezzature sanitarie, le attrezzature sportive e ricreative, il sistema del verde, dei parchi attrezzati e non, sedi amministrative militari e tecnologiche (impianti per la produzione di energia elettrica, centrali telefoniche, ecc.).

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 ed 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 dalle strade principali: mt 6; fatte salve eventuali indicazioni delle tabelle di zona.

#### Art. 19 bis - 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 del P.R.G.I., possono prescindere dalle destinazioni di zona e dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.I.

#### Art. 20 - Zone per attività produttive

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

In queste zone gli interventi edilizi dovranno:

- a) rispettare un rapporto di copertura massimo di 1/2 del lotto edificabile (compresi gli impianti già esistenti sul lotto stesso); un'altezza massima di mt 8,50, 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 stada 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 di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purchè preventivamente approvati dal comune e non 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 dal 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
- ampliamento
- nuovo impianto ove non sussista obbligo di P.E.C.
- demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati dalle tabelle di zona.

piano urbanistico:

- ristrutturazione urbanistica
- interventi di nuovo impianto se ricadenti negli ambiti perimetrati sulla cartografia di azionamento con apposita simbologia
- demolizione e ricostruzione se ricadente negli ambiti perimetrati sulla cartografia di azionamento con apposita simbologia.

Il piano urbanistico esecutivo dovrà rispettare le seguenti norme:

- 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 500 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 ed 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 le attrezzature dovranno essere reperite nella misura minima fissata dal p.to 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

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 altresì 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. Si dovrà riservare una superficie libera sul fronte di ingresso pari a mq 25.

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

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

Non è ammesso il cambio di destinazione.

Art. 22 - Zone destinate ad attività agricole

**Testo vigente per i Comuni di Pomaretto e Roure**

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:

- ordinaria e straordinaria manutenzione

- 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 di edifici uni e bifamiliari non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente all'intervento fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc per ogni unità immobiliare esistente all'atto dell'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.

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 edifici 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 gli imprenditori agricoli a titolo principale. Per le modalità del 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:

mc/mq 0,05 per terreni a colture orticole specializzate

mc/mq 0,03 per terreni a seminativo e prato permanente

mc/mq 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno

mc/mq 0,001 per terreni e pascoli permanenti di aziende silvo pastorali con abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.

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 pi- 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 pi- di 10 capi adulti (bovini, equini), 30 ovini e le porcilaie se ospitano pi- 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 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 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
- distanze dai cigli stradali. vedi art. 14.1
- piani fuori terra: n.2

i) per i fabbricati al 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 delle attività agricole

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 e s. m. e i.

n) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive

o) attività di tipo agrituristico e relative strutture nei limiti e secondo i requisiti indicati dalla L.R. n. 50 del 17/8/1989

p) i proprietari dei fondi possono edificare bassi fabbricati di superficie coperta non superiore a 20 mq a servizio dell'attività agricola part-time, documentata all'atto di richiesta dell'autorizzazione, con le seguenti limitazioni:

- altezza massima dal terreno alla linea di gronda : mt 2,50
- copertura a falde inclinate con esclusione di tetti piani
- sono esclusi elementi in lamiera e/o riflettenti
- è consentita la costruzione a confine, previo assenso del proprietario
- non è consentito mutamento d'uso.

#### **Testo vigente per il Comune di Perosa Argentina**

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:

- ordinaria e straordinaria manutenzione
- 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., **purché esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C.M. (9/9/1986).**

- per una sola volta e quando non sia possibile utilizzare spazi esistenti, mediante il mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti di edifici uni e bi-familiari non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente all'intervento fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc per ogni unità immobiliare esistente all'atto dell'adozione del Piano, nel rispetto di tutti gli altri indici e prescrizioni delle presenti norme e tabelle

di zona, purchè non si determini l'aumento delle unità abitative; 25 mq di superficie utile 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, purchè non si superi la preesistente imposta del tetto di 90 cm e la forma della copertura non deve subire variazioni

- ristrutturazione edilizia
- risanamenti
- restauro

- fatta salva l'applicazione della L.R. n. 9 del 29/4/2003 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), il mutamento d'uso di cui all'art. 25, 11° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i., è consentito esclusivamente per la trasformazione delle abitazioni rurali in residenze civili alle condizioni ivi riportate. Strutture rurali di altro tipo, quali stalle, capannoni, tettoie, ecc., ultimate in data successiva al 9/9/1986, possono essere oggetto di mutamento d'uso alle condizioni del medesimo comma, purchè l'intervento edilizio necessario sia limitato al risanamento edilizio e la nuova destinazione sia compatibile con la destinazione di zona e con i diversi aspetti di natura ambientale, igienica, infrastrutturale e paesaggistica del contesto.

b) la nuova edificazione a scopo agricolo, compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, i riutilizzi anche parziali di edifici 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 gli imprenditori agricoli a titolo principale. Per le modalità del 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:

mc/mq 0,05 per terreni a colture orticole specializzate

mc/mq 0,03 per terreni a seminativo e prato permanente

mc/mq 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno

mc/mq 0,001 per terreni e pascoli permanenti di aziende silvo

pastorali con abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.

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 pi- 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 pi- di 10 capi adulti (bovini, equini), 30 ovini e le porcilaie se ospitano pi- 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 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 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
- distanze dai cigli stradali. vedi art. 14.1
- piani fuori terra: n.2

i) per i fabbricati al 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 delle attività agricole **ivi comprese le strutture necessarie agli allevamenti avicunicoli ed equini, e relative strutture accessorie per i soggetti di cui all'art. 25, 4° comma, della L.R. 56/77 e s.m. e i.**

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 e s.m. e i.

n) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive

o) attività di tipo agrituristico e relative strutture nei limiti e secondo i requisiti indicati dalla L.R. n. 50 del 17/8/1989

p) i proprietari dei fondi possono edificare bassi fabbricati di superficie coperta non superiore a 20 mq a servizio dell'attività agricola part-time, documentata all'atto di richiesta dell'autorizzazione, con le seguenti limitazioni:

- altezza massima dal terreno alla linea di gronda : mt 2,50
- copertura a falde inclinate con esclusione di tetti piani
- sono esclusi elementi in lamiera e/o riflettenti
- è consentita la costruzione a confine, previo assenso del proprietario
- non è consentito mutamento d'uso.

#### Testo vigente per il Comune di Fenestrelle

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:

- ordinaria e straordinaria manutenzione

- 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 di edifici uni e bi-familiari non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente all'intervento fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc per ogni unità immobiliare esistente all'atto dell'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.

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 riutilizzi anche parziali di edifici 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 gli imprenditori agricoli a titolo principale. Per le modalità del 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:

mc/mq 0,05 per terreni a colture orticole specializzate  
mc/mq 0,03 per terreni a seminativo e prato permanente  
mc/mq 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno  
mc/mq 0,001 per terreni e pascoli permanenti di aziende silvo  
pastorali con abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.

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 pi- 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 pi- di 10 capi adulti (bovini, equini), 30 ovini e le porcilaie se ospitano pi- 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 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 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
- distanze dai cigli stradali. vedi art. 14.1
- piani fuori terra: n.2

i) per i fabbricati al 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 delle attività agricole

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 e s. m. e i.

n) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive

o) attività di tipo agrituristico e relative strutture nei limiti e secondo i requisiti indicati dalla L.R. n. 50 del 17/8/1989

p) i proprietari dei fondi possono edificare bassi fabbricati di superficie coperta non superiore a 20 mq a servizio dell'attività agricola part-time, documentata all'atto di richiesta dell'autorizzazione, con le seguenti limitazioni:

- altezza massima dal terreno alla linea di gronda : mt 2,50
- copertura a falde inclinate con esclusione di tetti piani
- sono esclusi elementi in lamiera e/o riflettenti
- è consentita la costruzione a confine, previo assenso del proprietario
- non è consentito mutamento d'uso.

**La realizzazione dei bassi fabbricati di cui al punto precedente dovrà rispettare le seguenti prescrizioni, verificate dalla Commissione Edilizia e dall'Ufficio Tecnico:**

- a) il richiedente della concessione, prima del rilascio della medesima, dovrà produrre un atto notarile pubblico di vincolo di destinazione d'uso agricolo (ricovero macchine ed attrezzature agricole, scorte vive e morte, legnami, ecc.) di durata trentennale;
- b) la copertura dovrà essere a doppia falda, simmetrica ed inclinata del 30/40 %;
- c) il manto di copertura dovrà essere esclusivamente in lastre di pietra locale o di luserna (gneiss);
- d) le murature esterne dovranno essere rivestite in legno, o in pietrame a vista, reperito in loco, o intonaco fratazzato o scazzuolato (malte bastarde con eventuali coloranti che rappresentino il colore della terra presente il loco);
- e) i serramenti dovranno essere in legname;
- f) le gronde, i frontespizi dei tetti, le discese dei calali dovranno essere in rame, o in legname, o rivestite in legname;

Art. 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 di 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 mt per ogni unità d'intervento; per unità d'intervento accorpate la fronte dell'edificio a schiera non supererà i mt 30,00.

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 ristoro 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.

Art. 23.1 - Aree turistiche di ricettività turistica temporanea (ZT)

Il P.R.I. individua zone di ricettività turistica temporanea (ZT) per garantire un'ordinata ed adeguata permanenza e nuova localizzazione di campeggi, di attrezzature sportive e ricreative, o di servizi per la pratica dello sci di fondo e di discesa.

Al di fuori di queste apposite aree non è permessa l'installazione di alcuna attrezzatura ad analoga destinazione, fatti salvi i disposti della L.R. 50/89.

Sulle aree di ricettività turistica temporanea di nuovo impianto, l'esecuzione delle opere necessarie è subordinata a piano urbanistico esecutivo che dovrà secondo le particolari prescrizioni indicate nelle relative schede definire nel massimo dettaglio la progettazione delle opere di urbanizzazione dirette e indotte. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà inoltre indicare le aree pubbliche o di uso pubblico richieste ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i. e garantire il rispetto delle norme di leggi vigenti in materia di complessi ricettivi all'aperto (L.R. n. 54 del 31/8/79, n. 63 del 27/5/80 e n. 46 del 30/8/84).

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 della superficie fondiaria interessata
- le destinazioni ammesse sono precisate nelle singole tabelle di zona.

**Art. 23.2 Attrezzature turistico ricettive  
(articolo vigente per il solo Comune di Fenestrelle)**

Al fine di mantenere l'attuale livello minimo di attrezzature turistiche e ricettive, non è consentito il mutamento d'uso di edifici o parti di essi destinati ad attività ricettiva o comunque di interesse turistico, intendendosi per tali: alberghi, locande, attività agrituristiche, ristoranti e bar.

Il divieto di cui sopra decade nel momento in cui venga realizzata, con operazioni di recupero o di nuovo impianto, e sia funzionante, una struttura alternativa che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, abbia destinazione e capacità idonea ad assolvere le esigenze ricettive del Comune.

Nei casi di cui al precedente comma le concessioni edilizie relative agli edifici oggetto di mutamento d'uso saranno assoggettate a convenzionamento ai sensi dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m. e i.

In ogni caso il rilascio di concessioni edilizie concernenti attività di tipo alberghiero è assoggettata ad atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione per almeno venti anni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

**Art. 24 - 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 art. 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 dei 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**

**Testo vigente per i Comuni di Perosa Argentina, Fenestrelle e Roure**

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 (nuclei 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 n. 10 del 28/1/1977 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 e 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 all'intervento, fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc nel rispetto di tutti gli altri indici e prescrizioni delle presenti N.di A. purchè non si determini l'aumento delle unità abitative, 25 mq di superficie utile 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, purchè non si superi la preesistente imposta del tetto di 90 cm e la forma della copertura non deve subire variazioni; l'incremento di cubatura ottenuto in relazione all'adeguamento delle altezze minime interne dei vani residenziali, non viene conteggiata nel 20% di aumento di volumetria unicamente per quegli edifici uni e bi-familiari già utilizzati esclusivamente per la residenza a condizione comunque che non comporti aumento della superficie utile di calpestio.

- ristrutturazione e ampliamento di strutture agricole esistenti ed in uso alla data di adozione del P.R.G. purchè 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

- restauri

- 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.

- tutte le operazioni necessarie per un completo adeguamento strutturale della normativa propria della zona sismica compresa la demolizione e ricostruzione che conservi le stesse dimensioni dell'edificio esistente; le entità edilizie sostitutive così realizzate, devono ripristinare gli originari volumi, altezze, e superfici coperte: in tal caso gli elaborati di progetto dovranno contenere la documentazione necessaria a giustificare l'intervento (perizia statica a firma di professionista abilitato) oltre al completo rilievo dell'esistente corredato da documentazione fotografica. Il Sindaco su parere della C.I.E., potrà condizionare la concessione edilizia al ripristino di eventuali elementi architettonici ritenuti di valore ambientale.

Previo piano urbanistico esecutivo:

- ristrutturazione urbanistica

- demolizione e ricostruzione fino ad un massimo pari al volume preesistente e semprechè siano rispettati gli indici fissati per la zona, nei casi diversi da quelli previsti con intervento diretto, che prevedano cioè dislocazione, forma rapporti con aree libere private e pubbliche e dimensioni del nuovo prodotto edilizio diverse da quelle preesistenti.

Nelle borgate con valore storico ambientale, definite tali dalle schede di zona, i suddetti interventi subiscono le seguenti limitazioni:

- la demolizione con ricostruzione fino ad un massimo pari al volume preesistente e semprechè siano rispettati gli indici fissati per la zona, è in ogni caso subordinata a S.U.E.

- la ristrutturazione urbanistica è subordinata a S.U.E. di iniziativa pubblica. Gli S.U.E. sono soggetti al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali e Culturali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. e i. 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 ed ampliamento si richiamano le norme del Codice Civile;
- si devono mantenere, rispetto alle strade, agli spazi pubblici per la sosta ed alle aree di servizio esistenti o previsti, i fili di fabbricazione esistenti. Qualora non sia possibile l'uso alternativo di strutture esistenti, è consentita l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero di uno per ogni unità immobiliare esistente all'atto di adozione del piano, per una superficie utile massima di mq 28, nel rispetto dell'art. 27.4 e delle singole norme d'area.

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 perimetrate come centro di valore storico ambientale, sono escluse le coperture piane.

#### **Testo vigente per i Comuni di Pomaretto**

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 (nuclei 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 n. 10 del 28/1/1977 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 e 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 all'intervento, fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc 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 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; l'incremento di cubatura ottenuto in relazione all'adeguamento delle altezze minime interne dei vani residenziali, non viene conteggiata nel 20% di aumento di volumetria unicamente per quegli edifici uni e bi-familiari già utilizzati esclusivamente per la residenza a condizione comunque che non comporti aumento della superficie utile di calpestio.
- ristrutturazione e ampliamento di strutture agricole esistenti ed in uso alla data di adozione del P.R.G. 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
- restauri
- 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.
- tutte le operazioni necessarie per un completo adeguamento strutturale della normativa propria della zona sismica compresa la demolizione e ricostruzione che conservi le stesse dimensioni dell'edificio esistente; le entità edilizie sostitutive così realizzate, devono ripristinare gli originari volumi, altezze, e superfici coperte: in tal caso gli elaborati di progetto dovranno contenere la documentazione necessaria a giustificare l'intervento (perizia statica a firma di professionista abilitato) oltre al completo rilievo dell'esistente corredato da documentazione fotografica. Il Sindaco su parere della C.I.E., potrà condizionare la concessione edilizia al ripristino di eventuali elementi architettonici ritenuti di valore ambientale.

Previo piano urbanistico esecutivo:

- ristrutturazione urbanistica
- demolizione e ricostruzione fino ad un massimo pari al volume preesistente e semprechè siano rispettati gli indici fissati per la zona, nei casi diversi da quelli previsti con intervento diretto, che prevedano cioè dislocazione, forma rapporti con aree libere private e pubbliche e dimensioni del nuovo prodotto edilizio diverse da quelle preesistenti.

Nelle borgate con valore storico ambientale, definite tali dalle schede di zona, i suddetti interventi subiscono le seguenti limitazioni:

- la demolizione con ricostruzione fino ad un massimo pari al volume preesistente e semprechè siano rispettati gli indici fissati per la zona, è in ogni caso subordinata a S.U.E.
- la ristrutturazione urbanistica è subordinata a S.U.E. di iniziativa pubblica. Gli S.U.E. sono soggetti al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali e Culturali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. e i. 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.

**In tutte le borgate minori sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:**

- a) insediamenti residenziali
- b) locali destinati alle attività ricreative con un massimo di superficie coperta utile calcolata per piano di calpestio di mq 400, purchè 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, purchè non moleste
- f) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.
- g) attività agrituristiche come definite dalla L.R. 38/95.

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

- nel caso di interventi di ristrutturazione ed ampliamento si richiamano le norme del Codice Civile;
- si devono mantenere, rispetto alle strade, agli spazi pubblici per la sosta ed alle aree di servizio esistenti o previsti, i fili di fabbricazione esistenti. Qualora non sia possibile l'uso alternativo di strutture esistenti, è consentita l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero di uno per ogni unità immobiliare esistente all'atto di adozione del piano, per una superficie utile massima di mq 28, nel rispetto dell'art. 27.4 e delle singole norme d'area.

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 perimetrate 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, ricettiva, artigianale e/o industriale esistenti alla data di adozione del progetto definitivo di P.R.G.I. 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, purchè gli impianti non siano molesti nè 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.

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

#### Art. 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 nè sostituisce quella dell'art.26 Legge n. 26 del 5/8/1978 ai fini dei contributi previsti nella stessa legge.

#### Art. 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 non essere 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 o singolarmente costruiti.

#### Art. 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 alla 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

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.

Il tetto deve di norma essere a falde inclinate con pendenza compresa fra il 30% ed il 50%, il manto di copertura deve essere in armonia con quello del fabbricato principale. I tetti piani sono ammessi solo per motivate esigenze di integrazione architettonica.

Non potranno essere ammessi bassi fabbricati in lamiera o con superfici riflettenti.



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.

#### Art. 27.5 - Cambiamento di destinazione

Per 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.

#### Art. 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 argini superiori non inferiore a 90 cm.

#### Art. 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.

#### Art. 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.

#### Art. 27.9 - Autorimesse interrate

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

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 larghezza sufficiente ad evitare l'intralcio al traffico; è pertanto vietato l'accesso diretto da strada pubblica.

E' facoltà del Sindaco, sentita la C.I.E., imporre distanze o allineamenti da spazi pubblici esistenti o previsti, a seconda della preesistenza o degli allineamenti in atto.

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

Le strutture di cui al presente articolo non rientrano nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.

## Art. 28 - Classi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

### Art. 28.1 - Manutenzione ordinaria

Interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e più precisamente:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni interne;
- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- riparazione di intonaci esterni, colorazioni esterne, verniciatura degli infissi.

Resta inteso che esula dalla manutenzione ordinaria tutto ciò che comporta un qualsiasi mutamento nelle strutture, nelle destinazioni d'uso e dello stato dei luoghi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 9 lett. c) della Legge n.10 del 28/1/1977, non sono soggetti a concessione, tuttavia è fatto obbligo di darne comunicazione al comune chiedendo benessere in sede tecnica.

### Art. 28.2 - Manutenzione straordinaria

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

Sono quindi consentiti.

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne con eventuale apertura o chiusura di vani di porte interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse e vengano eseguiti con gli stessi materiali;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti eseguiti con qualsiasi tecnica;
- destinazione di locali interni a servizi igienici o impianti tecnologici;

- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni). Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in questo ambito tutto ciò che comporti modifiche della forma e delle posizioni di aperture esterne, posizione e dimensione delle scale e rampe, tipo e pendenza delle coperture.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva possono essere intese come opere di manutenzione straordinaria quelle che si rendono necessarie per adeguare i volumi alle mutate esigenze imprenditoriali, fino ad ottenere anche nuovi volumi rispetto all'esistente purchè ciò sia fatto con chiusura di ambienti già dotati di copertura (ad es. erezione di muri perimetrali in capannone esistente, chiusura di androni, tettoie, ecc.) e venga mantenuta la destinazione produttiva anche nei nuovi locali ottenuti.

Sono fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi n.1089 del 1/6/1939 e n.1497 del 29/6/1939 e successive modificazioni; per gli edifici identificati sulle tavole di P.R.I. con simbolo di intervento edilizio obbligatorio di cui all'art.17 la richiesta di manutenzione straordinaria deve essere integrata da documentazione e da elaborati grafici di progetto e dell'esistente.

#### Art. 28.3 - 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 parti 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 ed 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 ed i caratteri costruttivi, relativamente all'epoca originaria.

#### Art. 28.4 - Restauro conservativo

Sono interventi di restauro conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed 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 esso 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.

Sono perciò ammesse come opere di restauro conservativo quelle volte:

- a ripristinare le parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio;
- ad eliminare le parti edilizie aggiunte al nucleo primitivo contrastanti con l'ambiente, ripristinare il sistema degli spazi liberi esterni ed interni che formano parte integrante dell'edificio;
- ad assicurare la conservazione:
  - della veste architettonica esterna con riguardo per gli

infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materia -  
le tradizionale, i materiali di muratura esterna come nel  
caso di pietra che deve essere lasciata a vista previa  
stilatatura dei giunti in malta di cemento e sabbia, per  
gli intonaci che debbono essere rifatti con malte e tinte  
analoghe a quelle originarie;

- della struttura portante in quanto fortemente in relazio-  
ne col carattere tipologico dell'edificio;
- dei solai e delle coperture che pure possono essere  
sostituiti con strutture analoghe alla precedente;
- delle scale interne ogni qual volta queste costituiscano  
elemento caratterizzante del tipo edilizio;
- delle porte, delle finestre e delle altre aperture che  
vanno ricondotte alle forme originali;
- al ripristino ed installazione di:
  - canne fumarie;
  - impianti generali (idrico, riscaldamento, ascensore);
  - servizi interni (bagni, cucine);
  - impianti tecnologici di servizio.

Nella redazione del progetto di restauro conservativo deve essere prestata la  
massima cura nell'analisi tipologica della preesistenza che dovrà essere  
documentata da elaborati grafici e fotografici di rilievo estesi all'intero  
fabbricato, al complesso edilizio o nel caso di edifici a schiera almeno alle  
proprietà direttamente confinanti. Sugli elaborati di rilievo, le cui  
caratteristiche sono definite dal R.I.E., dovranno essere scrupolosamente  
indicate le destinazioni d'uso originarie e quelle in atto di ciascun singolo  
locale.

#### Art. 28.5 - Risanamento conservativo

Analogo al restauro conservativo per l'intento con cui l'intervento viene  
eseguito, il risanamento conservativo consente però opere che pur non alterando  
la conformazione tipologica tradizionale dell'edificio in oggetto, possono  
mutare alcuni elementi volumetrici e strutturali.

E' perciò possibile in taluni casi:

- rinnovare e collocare a quote differenti dalle originali i solai ed i  
pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali;
- aprire passaggi o finestre per migliorare la distribuzione interna o i  
collegamenti tra spazi interni ed esterni;
- adottare nuovi materiali o soluzioni tecniche per aumentare la coibentazione e  
la resistenza ai fattori climatici;
- riordinare o installare impianti generali o tecnologici anche se ciò comporta  
la presenza di nuovi volumi tecnici.

Pur nella possibilità di queste soluzioni l'intervento deve sempre rispettare il  
concetto di risanamento, che non va confuso con la ristrutturazione.

Ciò sta a significare che l'immobile sottoposto a risanamento conservativo deve  
risultare, dopo l'intervento, recuperato ma con il mantenimento sostanziale  
della primitiva tipologia edilizia.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui all'ultimo comma del p.to 4 precedente.

#### Art. 28.6 - Ristrutturazione edilizia

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

Sono quindi consentite opere di:

- consolidamento, risanamento o sostituzione di strutture verticali (senza obbligo di mantenere le stesse quote delle strutture precedenti);
- consolidamento, risanamento, sostituzione di strutture orizzontali (senza obbligo di mantenere le stesse quote delle strutture precedenti);
- demolizione e costituzione di tramezzi divisorii;
- diradamento di volumi eccessivamente addensati;
- sostituzione di parti esistenti e costituzione di elementi nuovi, chiusura di volumi aperti (quali loggiati, fienili) quando non costituiscono basso fabbricato.

#### Art. 28.7 - Ristrutturazione urbanistica (art.13 L.R. 56/77)

Gli interventi che ricadono nella casistica della ristrutturazione urbanistica sono quelli che conducono ad un organismo anche completamente diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione in tutto o in parte degli elementi costitutivi dell'edificio o del complesso edilizio, il ridisegno dei confini di particelle catastali su cui insiste il fabbricato, in previsione di un diverso sistema degli accessi alla proprietà.

Sono pertanto consentite tutte le opere già indicate per la ristrutturazione edilizia con l'aggiunta della possibilità di demolizione con ricostruzione.

#### Art. 28.8 - Demolizione e ricostruzione

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

#### Art. 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 inutilizzati per motivi statici; qualora non esistano motivi in 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 in un raggio di 30 mt; in assenza di questi non superando due piani fuori terra e con un' altezza massima di mt 8,50.

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

#### Art. 28.10 - Demolizione

L'intervento di demolizione, quando non sia preordinato alla successiva ricostruzione, è soggetto ad autorizzazione gratuita.

La domanda di autorizzazione deve comprendere in ogni caso un progetto di sistemazione dell'area di risulta e degli eventuali prospetti di edifici adiacenti che dovessero apparire scoperti a seguito dell'intervento.

Nelle zone definite di "valore storico ambientale" la demolizione è ammessa esclusivamente per motivi di pubblica utilità e sicurezza constatate dal Sindaco, sentita la Commissione Igienico-edilizia, limitatamente a edifici privi di valore storico, architettonico e documentario.

#### Art. 29 - Recinzioni

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici esistenti o previsti devono tenere una distanza minima dal limite di questi di mt 1,50, osservando comunque, nel caso delle strade, mt 4,00 dal centro.

L'altezza massima dal piano di campagna verso gli spazi pubblici esistenti o previsti non può superare i mt 1,80 comprensivi di uno zoccolo in muratura e di una parte a giorno di almeno mt 1,00.

Tipologie diverse possono essere ammesse ove ci sia richiesto in modo documentato dalle caratteristiche dell'ambiente o da particolari esigenze.

Recinzioni in muro pieno con altezze non superiori a mt 2,50 possono essere ammesse solo sul confine tra proprietà private.

Nelle zone a destinazione agricola non è ammesso lo zoccolo in muratura emergente dal terreno, a meno che non si tratti di muro di sostegno, e il filo di recinzione deve distare almeno mt 1,50 dal ciglio strada.

Il Sindaco, sentita la C.I.E, può consentire deroghe dai limiti di cui ai commi precedenti per la conservazione di allineamenti preesistenti o per motivi ambientali e paesaggistici, in merito ai quali può esprimersi anche mediante l'imposizione di materiali ritenuti idonei.

#### Art. 31 - Norma transitoria - Prevenzione del rischio sismico (articolo vigente per il solo Comune di Pomaretto)

Fino all'approvazione della Variante di adeguamento dello strumento urbanistico generale ai fini della prevenzione del rischio sismico, come prescritto dalla D.G.R. n. 2-19274 del 8/3/1988, si applicano le seguenti norme regolamentari comuni a tutte le zone del P.R.G..

- a) Nell'ambito degli interventi di adeguamento strutturale, eseguiti anche in aree non edificabili, è comunque ammessa la sopraelevazione dei muri per consolidarne la sommità in corrispondenza dell'appoggio del tetto, fin ad un massimo di cm 40; se consentita dalle Norme di Attuazione tale sopraelevazione potrà arrivare a cm 90.
- b) Le sistemazioni del terreno conseguenti a interventi edilizi non dovranno di norma comportare riporti di terra superiori a 1,00 mt: rispetto a questa quota, a sistemazione avvenuta, saranno riferite le altezze massime dei fabbricati.
- c) Nei casi di demolizione e ricostruzione, ove ammesse dalle Norme di Attuazione, che mantengano le dimensioni dell'edificio esistente, la ricostruzione può avvenire anche con lievi spostamenti per allontanarsi da zone pericolose, fatte salve comunque le previsioni urbanistiche e regolamentari.
- d) E' comunque sempre da rispettare quanto previsto dal D.M. del 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", al quale si dovrà fare puntuale riferimento.
- e) Gli interventi sugli edifici esistenti sono definiti al p.to C 9.1 del D.M. 24/1/1986 che specifica i casi in cui è fatto obbligo di procedere all'adeguamento dell'edificio.
- f) Il tipo di analisi da adottare per la verifica delle azioni sismiche nelle strutture intelaiate (verifica di tipo statico o dinamico) è definita al p.to C 6 del citato D.M., sulla base del periodo fondamentale di vibrazione della costruzione.

COMUNITA' MONTANA  
VALLI CHISONE E GERMANASCA

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE  
I VARIANTE

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I - NORME GENERALI

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

TITOLO II - CONTENUTI DEL P.R.I.

- Art. 5 - Elaborati costitutivi
- Art. 5 bis - Elaborati costituenti la Variante di P.R.G.I.
- Art. 6 - Formazione P.P.A.
- Art. 7 - Attuazione del P.R.I.
- Art. 7.1 - Piani urbanistici esecutivi
- Art. 7.2 - Intervento diretto (autorizzazione e concessione)
- Art. 8 - Prescrizioni operative

TITOLO III - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

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

TITOLO IV - CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

- Art. 14 - Norme per le fasce di rispetto
- Art. 14.1 - Per le fasce di rispetto dei nastri stradali
- Art. 14.2 - Per le fasce di rispetto dei cimiteri
- Art. 14.3 - Per le fasce di rispetto da fiumi, torrenti, rii, canali
- Art. 14.4 - Per le aree sottoposte a tutela dal Piano Regionale dei Parchi
- Art. 14.5 - Per le aree valanghifere
- Art. 14.6 - Per le aree di rispetto delle piste sciistiche
- Art. 14.7 - Per le fasce di rispetto da acque luride e acquedotti
- Art. 14.8 - Per le aree soggette a vincolo idrogeologico

- Art. 14.9 - Per le fasce di rispetto dalle industrie
- Art. 15 - Norme per le zone di trasformazione
- Art. 15.1 - Norme generali 18
- Art. 15.2 - Aree soggette a piano esecutivo
- Art. 15.3 - Aree a verde privato
- Art. 15.4 - Aree per la nuova viabilità
- Art. 15.5 - Tracciati definitivi delle strade dello Strumento Urbanistico
- Art. 15.6 - Parcheggi privati
- Art. 15.7 - Alberature a verde privato
- Art. 15.8 - Tutela dei beni culturali e ambientali
- Art. 15.9 - Aree di potenziale rischio geologico

#### TITOLO V - CARATTERISTICHE DELLE ZONE NORMATIVE

- Art. 16 - Zone residenziali compromesse sature (ZS)
- Art. 17 - Zone di recupero (ZR)
- Art. 18 - Zone residenziali di completamento e di nuovo
- Art. 19 - Zone a servizi pubblici a livello sovracomunale
- Art. 19 bis - Impianti tecnologici
- Art. 20 - Zone per attività produttive
- Art. 21 - Zone per depositi e bassi fabbricati
- Art. 22 - Zone destinate ad attività agricole
- Art. 22.1 - Zone agricole di annucleamento rurale (Espec)
- Art. 23 - Aree turistiche di dominio sciabile (ZSK)
- Art. 23.1 - Aree turistiche di ricettività turistica temporanea (ZT)
- Art. 23.2 - Attrezzature turistico ricettive (articolo vigente per il solo Comune di Fenestrelle)**
- Art. 24 - Zone speciali: aree di salvaguardia ambientale (SA)
- Art. 25 - Classificazione e norme edificatorie per le borgate
- Art. 26 - Impianti ed attrezzature ubicate in zone improprie

#### TITOLO VI - GLOSSARIO

- Art. 27 - Definizioni
- Art. 27.1 - Edificio rurale
- Art. 27.2 - Edificio unifamiliare
- Art. 27.3 - Edifici a residenza permanente e stagionale
- Art. 27.4 - Basso fabbricato
- Art. 27.5 - Cambiamento di destinazione
- Art. 27.6 - Canali e rii
- Art. 27.7 - Vani aperti
- Art. 27.8 - Strade
- Art. 27.9 - Autorimesse interrate
- Art. 28 - Classi di intervento sul patrimonio edilizio
- Art. 28.1 - Manutenzione ordinaria
- Art. 28.2 - Manutenzione straordinaria
- Art. 28.3 - Restauro filologico
- Art. 28.4 - Restauro conservativo
- Art. 28.5 - Risanamento conservativo
- Art. 28.6 - Ristrutturazione edilizia
- Art. 28.7 - Ristrutturazione urbanistica (art.13 L.R. 56/77)
- Art. 28.8 - Demolizione e ricostruzione
- Art. 28.9 - Ricostruzione guidata
- Art. 28.10 - Demolizione
- Art. 29 - Recinzioni
- Art. 31 - Norma transitoria - Prevenzione del rischio sismico (articolo vigente per il solo Comune di Pomaretto)**