

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 Perrero, Salza di Pinerolo, Massello e Prali.

Questi comuni hanno delegato per tale scopo la Comunità Montana. Le presenti N. di A. vincolano la sub-area della Media Val Chisone e precisamente i comuni di Villar Perosa, Pinasca, Inverso Pinasca.

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

La formazione del P.R.I. relativo alla sub-area della Media Val Chisone segue le procedure di cui all'art. 16 della L.R. 56/77. L'aggiornamento delle previsioni in esso contenute avverrà nel rispetto di quanto disposto nello stesso art.16 nonché nel successivo articolo 17.

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.

Le procedure, le modalità di formazione e verifica degli strumenti urbanistici generali sono fissate dalla L.R. 19/85 e dalla D.G.R. n. 2-19274 dell'8/3/1988 e specificate dalla Circolare P.G.R. n. 16/URE del 18/7/1989.

Art. 4 - Deroghe

E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga di cui all'art. 16 della 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.

Le costruzioni pubbliche o di interesse pubblico non possono derogare alle prescrizioni del P.R.G.I. per quanto riguarda i limiti di altezza di cui al D.M. 24/1/1986 e alle limitazioni all'uso derivanti da condizionamenti di tipo geomorfologico.

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

TITOLO II - CONTENUTI DEL P.R.I.

Art. 5 - Elaborati costitutivi

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

a) Tavole di indagine

| | | | | |
|---------|-----|--|-------|----------|
| Tav. n. | 1 | Dissesto idrogeologico danni maggio 1977 | scala | 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. | 6d | “ “ | “ | 1/10.000 |
| Tav. n. | 6e | “ “ | “ | 1/10.000 |
| Tav. n. | 6f | “ “ | “ | 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 | “ “ “ | “ | 1/10.000 |
| Tav. n. | 11d | “ “ “ | “ | 1/10.000 |
| Tav. n. | 11e | “ “ “ | “ | 1/10.000 |
| Tav. n. | 11f | “ “ “ | “ | 1/10.000 |
| Tav. n. | 15 | Stato attuale Villar Perosa | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 16a | Stato attuale Pinasca. | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 16b | “ “ “ | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 16c | “ “ “ | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 17 | Stato attuale Inverso Pinasca | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 29 | Condizioni abitative Villar Perosa | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 30a | Condizioni abitative Pinasca | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 30b | “ “ “ | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 30c | “ “ “ | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 31 | Condizioni abitative Inverso Pinasca | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 43 | Rete distribuzione idrica Villar Perosa | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 44 | Rete distribuzione idrica Pinasca | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 45 | Rete distribuzione idrica Inverso Pinasca | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 57 | Rete raccolta rifiuti urbani Villar Perosa | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 58 | Rete raccolta rifiuti urbani Pinasca | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 59 | Rete raccolta rifiuti urbani Inverso Pinasca | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 68a | Viabilità, trasporti, impianti di 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 limite 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. | 69e | “ “ “ “ | “ | 1/10.000 |
| Tav. n. | 69f | “ “ “ “ | “ | 1/10.000 |
| Tav. n. | 70 | Schema della viabilità principale | “ | 1/25.000 |
| Tav. n. | 70a | Strumenti urbanistici esistenti. Inquadramento territoriale | “ | 1/25.000 |

b) Tavole di 2° Variante al piano

| | | | | |
|---------|------|---|-------|----------|
| Tav. n. | 71b | Schema di Piano Regolatore | scala | 1/10.000 |
| Tav. n. | 75 | Azzonamento Villar Perosa | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 76a | Azzonamento Pinasca | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 76b | “ “ | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 76c | “ “ | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 77 | Azzonamento Inverso Pinasca | “ | 1/2.000 |
| Tav. n. | 89 | Sviluppi Villar Perosa | “ | 1/1.000 |
| Tav. n. | 101a | “ “ “ | “ | 1/1.000 |
| Tav. n. | 101b | “ “ “ | “ | 1/1.000 |
| Tav. n. | 90 | Sviluppi Pinasca | “ | 1/1.000 |
| Tav. n. | 102 | “ “ | “ | 1/1.000 |
| Tav. n. | 103 | Sviluppi Inverso Pinasca | “ | 1/1.000 |
| Tav. n. | 104 | Azzonamento borgate esterne Inverso Pinasca | “ | 1/1.000 |

Relazione

Tabelle di Zona Villar Perosa

Tabelle di Zona Pinasca

Tabelle di Zona Inverso Pinasca

Norme di Attuazione

Controdeduzioni alle osservazioni

Schede quantitative dei dati urbani

Allegati previsti dalla Circ. P.G.R. 18/7/1989, n. 16/URE Scheda C sez. 1

Indagini Geologico - Tecniche

Comune di Villar Perosa - Relazione

“ “ “ - Analisi Azzonamenti

Comune di Pinasca - Relazione

“ “ - Analisi Azzonamenti

Comune di Inverso Pinasca - Relazione

“ “ “ - Analisi Azzonamenti

Carta di sintesi - Comuni di Porte e Villar Perosa

“ “ - Comuni di Pinasca e Inverso Pinasca

Pareri Servizio Sismico sul Progetto Preliminare e sul Progetto Definitivo

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.

Devono essere osservate per tutte le costruzioni la cui sicurezza possa interessare la pubblica incolumità le prescrizioni di cui agli artt. 1, 2, 4, e 5 della L.R. 19/85 per quanto attiene la denuncia dei lavori, le responsabilità, l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

Le indagini di cui all'art. 1 della L. 2/2/1974 n. 64 devono essere predisposte secondo quanto prescritto dal D.M. 11/3/1988.

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.

Le procedure, le modalità di formazione e verifica degli strumenti urbanistici esecutivi sono fissate dalla L.R. 19/85 e dalla D.G.R. n. 2-19274 dell'8/3/1988, e specificate dalla Circolare P.G.R. n. 16/URE del 18/7/1989.

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 e muri di sostegno;
- 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 rinterri inerenti la coltivazione di cave e torbiere;
- b) ristrutturazioni edilizie;
- c) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni anche prefabbricate;
- d) costruzioni di cappelle, monumenti e simili, anche funerari;
- e) opere riguardanti fognature e acquedotti;
- f) 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;
- g) apertura di strade private e piste sportive;
- h) impianti fissi con finalità turistiche o sportive;
- i) mutamenti di destinazione d'uso di unità immobiliari superiori a 700 mc;
- l) 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 altri opere non citate ai punti precedenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti nè ad autorizzazione nè a concessione, bensì a semplice segnalazione al Sindaco all'inizio 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 riportate sulle Tabelle di Zona costituiscono specificazione delle presenti Norme generali e come tali hanno carattere prevalente.

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 |
|----------------------------------|------------------|---------|----------------------|
| | residenti | turisti | |
| istruzione | 4,5 | - | 4,5 |
| attrezzature di interesse comune | 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 |
|----------------------------------|------------------|---------|----------------------|
| | residenti | turisti | |
| istruzione | 7 | - | 7 |
| attrezzature di interesse comune | 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 ad insediamento produttivo |
| verde, attrezzature | 5% della superficie dell'area destinata ad insediamento produttivo |

b) attività commerciali

| tipo di servizio | quantità |
|---------------------|--|
| parcheggio pubblico | 100% della superficie lorda del pavimento degli edifici previsti |

Si applicano per i casi ivi previsti, i disposti dei commi 2), 3) e 4) dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. In particolare:

1) la superficie a parcheggio reperita in strutture multipiano è da intendersi aggiuntiva a quella valutata dal P.R.I. nel calcolo del fabbisogno comunale; dette strutture, ove realizzate fuori terra per un'altezza superiore a mt 3,00, sono edificabili esclusivamente previo Str. Urb. esecutivo, secondo i parametri in esso previsti.

2) ai fini degli standards di cui al presente articolo sono computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento a uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura del 10% del fabbisogno per i comuni con popolazione prevista al di sotto dei 2000 abitanti, del 20% per gli altri comuni.

Art. 10 - Standards urbanistici a livello sovracomunale

Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale

| tipo di servizio | mq/popolazione residente |
|--|--------------------------|
| istruzione superiore all'obbligo | 1,5 |
| attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere | 1 |
| parchi pubblici urbani e comprensoriali (aree verdi attrezzate per lo svago e lo sport di interesse urbano e comprensoriale) | 15 |
| 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 od 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 scala di accesso ritenuta idonea in sede di C.I.E., 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 però 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. 24/1/1986. In particolare devono essere rispettati i punti C.2, C.3, C.4, C.9.1.1.

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 sub-area della Media 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

..IC - zone per attività commerciali

- 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

ZD - zone per depositi e bassi fabbricati

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, più 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, 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 inedificabile una fascia di mt 30 dal ciglio; per le strade di interesse locale con sede inferiore a mt 10,50 tale fascia di rispetto è di mt 20; dalle strade vicinali o di bonifica la fascia di rispetto è di mt 6, ferma restando la verifica dei disposti del Nuovo Codice della Strada.

all'interno delle altre 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 in riferimento alle perimetrazioni dei centri abitati di cui agli artt. 3 e 4 del Decreto Legislativo 30/4/1992 n. 285.

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, verificate in sede tecnica dal Comune, e mt 15 in mancanza di queste.

Nelle zone E si deve mantenere la distanza minima di mt 15 dal limite del demanio di torrenti, rii, canali scoperti.

Sono fatte salve le indicazioni riportate sulla tavola "Carta di sintesi", e relativa normativa, allegata allo studio idrogeologico.

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.

Art. 14.4 - 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 mt 10; la cartografia di piano riporta la zona di rispetto pari a 200 mt, di cui all'art. 6 del decreto, comunque ridefinibili ai sensi della L.R. 12/4/94 n. 4 e della D.G.R. n. 102-45194 del 26/4/95.

Art. 14.5 - Per le aree soggette a vincolo idrogeologico:

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

Valgono inoltre le norme previste dalle disposizioni di cui all'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Art. 14.6 - 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. per i comuni eventualmente obbligati;

- 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.
- il riutilizzo di edifici non più utilizzabili per le mutate condizioni economico-ambientali è di norma ammesso con intervento diretto ove la situazione delle infrastrutture, delle urbanizzazioni, degli accessi sia ritenuta sufficiente e ove gli interventi non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi.

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

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.

Salvo diversa specifica indicazione delle Tabelle di Zona, gli interventi ricadenti in dette aree possono essere attuati con strumenti urbanistici esecutivi anche non estesi all'intera area, ma comunque interessanti ambiti urbanisticamente significativi.

In tal caso gli elaborati di ciascun S.U.E. dovranno contenere indicazioni schematiche, a scala catastale, atte a verificare la fattibilità dei futuri interventi realizzabili sulle aree residue, specie per quanto concerne l'organizzazione funzionale, l'accessibilità ai lotti, gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione primaria e la ripartizione proporzionale da dismettere al comune. I successivi S.U.E. dovranno tenere conto dei suddetti elaborati, comunque modificabili ove risulti proponibile una migliore organizzazione dell'intera area.

Le Tabelle di Zona, anche in assenza di individuazione cartografica, specificano le quantità di aree per spazi pubblici da reperire in zona: per le altre superfici non prescritte si applica il principio della monetizzazione e/o del reperimento di spazi pubblici anche al di fuori dell'area soggetta a S.U.E.

La possibilità di reperire all'esterno dei S.U.E. ovvero di monetizzare spazi per servizi pubblici deve corrispondere all'effettiva utilizzazione di ambiti di piano congrui e funzionali all'intervento, ferma restando la necessità di garantire il rispetto complessivo degli standards di legge.

Qualora il P.R.G.I. indichi aree a spazi pubblici cartograficamente individuate, queste possono essere realizzate all'interno dell'ambito, a parità di superficie, solo nel caso che se ne riconosca la pubblica utilità.

Lo S.U.E. può prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria esterne al perimetro, funzionalmente connesse all'intervento in esso previsto.

Il Comune può in ogni caso ricorrere alle procedure di cui all'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

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 individuino 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 o all'interno di essa, e fuori dalla 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 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, purchè 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 e verde privato

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

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

Art. 15.8 - Tutela dei beni culturali ed ambientali

Il P.R.I. individua con apposita simbologia riportata in cartografia (“Sviluppi 1:1000” e “Zone di recupero 1:1000”) gli elementi di interesse architettonico e ambientale.

Analoghi simboli compaiono sulle tavole “Azzonamento” per le aree esterne alle zone di pregio e alle zone di recupero.

Agli elementi individuati, il P.R.I. attribuisce carattere di importanza documentaria ai fini della conservazione del paesaggio urbano tradizionale.

Essi sono in particolare:

a) Manufatti isolati:

- Forni
- Lavatoi
- Meridiane/affreschi
- Piloni votivi/cappelle

b) Prospetti di edifici su spazi pubblici o da questi visibili:

- b1 - facciate da mantenere per la conservazione di elementi tradizionali (ballatoi, cornicioni, aperture, ecc.)
- b2 - aperture ad arco da conservare
- b3 - facciate con elementi compositivi in contrasto con quelli tradizionali
- b4 - facciate in degrado da riqualificare

c) Edifici di particolare interesse architettonico.

Interventi ammessi:

- per il tipo a): manutenzione e restauro filologico

- per il tipo b):

b1 - è fatto obbligo di conservare gli elementi tradizionali (ballatoi, aperture, ecc.)

b2 - è fatto obbligo di conservare gli elementi ad arco esistenti

b3 - gli interventi futuri sull'esistente dovranno essere mirati al reinserimento ambientale della facciata nel contesto degli edifici adiacenti

b4 - sono soggetti a restauro senza alterazione degli elementi caratterizzanti

- per il tipo c): manutenzione, restauro filologico e risanamento conservativo.

(vedi edifici vincolati ai sensi delle L. 1497 e 1089/39 e comma 8 art. 24 L.R. 56/77 e s.m. e i.).

Il comune può individuare, con criteri analoghi a quelli adottati dal P.R.I., altri elementi ed edifici da assoggettare alle norme contenute nel presente articolo, secondo le procedure indicate all'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sono fatte salve in ogni caso le norme relative alla prevenzione del rischio sismico.

Il Piano individua le Zone di pregio Ambientale; esse sono definite dalle schede di zona e visualizzate sulla cartografia "Sviluppi" in scala 1:1000.

Le zone di pregio ambientale sono divise in due classi secondo i seguenti criteri:

CLASSE 1: zone caratterizzate da un elevato livello di conservazione degli elementi architettonici, degli edifici, dell'impianto urbanistico e della localizzazione sul territorio.

CLASSE 2: zone caratterizzate da un più basso livello di conservazione degli elementi architettonici, degli edifici e dell'impianto urbanistico a causa di numerosi interventi edilizi eseguiti in passato con scarsa attenzione ai problemi ambientali, ovvero zone già in origine prive di particolari valori.

In entrambe le suddette classi è fatto obbligo di rispettare le indicazioni cartografiche puntuali riportate negli “Sviluppi” in scala 1:1000 in relazione alle indicazioni di cui ai precedenti commi.

Zone di pregio ambientale di Classe 1: il Piano indica come obiettivo primario la conservazione di caratteri architettonici e dell'impianto urbanistico da perseguire mediante l'adozione di materiali e di elementi costruttivi nel rigoroso rispetto delle preesistenze tradizionali.

A tal fine si individuano come essenziali elementi da tutelare e riproporre in sede progettuale:

- le coperture in riferimento a pendenze, orientamento del colmo, manto di copertura, forma e parti visibili della struttura;
- le aperture esterne in riferimento a proporzioni, forma, ripartizione e materiale dei serramenti;
- i balconi / ballatoi in riferimento a dimensioni, andamento, materiali, ringhiere;
- scale esterne in riferimento a materiali dimensioni, andamento, materiali e ringhiere;
- superfici delle murature esterne in riferimento al materiale visibile ed al colore;
- recinzioni, muretti, pavimentazioni esterne in riferimento al materiale e alle modalità di posa;
- altro: arredo delle aree e cortili, vegetazione ornamentale, ecc.

Zone di pregio ambientale di Classe 2: il Piano indica come obiettivo primario la riqualificazione dei caratteri architettonici e il recupero di una “omogeneità ambientale”.

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

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

Sia nelle zone di Classe 1 che in quelle di Classe 2 sono in ogni caso da evitare i seguenti elementi e materiali:

- lastre in lamiera riflettente e plastica traslucida e/o colorata;
- serramenti con parti visibili in alluminio o altro metallo lucido;
- inferriate e ringhiere con disegno “di fantasia” privo di elementi tradizionali;
- muretti, recinzioni e bassi fabbricati in elementi prefabbricati a vista;
- intonaci graffiati, lacrimati, a goccia, ecc.;
- rivestimenti in elementi ceramici o comunque al di fuori dell’uso tradizionale.

In determinati casi le schede di zona contengono indicazioni più puntuali volte alla conservazione ed al recupero di elementi particolari emersi dalle indagini in loco: queste prevalgono sulle prescrizioni generali del presente articolo.

Art. 15.9 - Aree di potenziale rischio geologico

Devono essere rispettate le specifiche prescrizioni riportate nelle tabelle "Analisi Azzonamenti" e nella relazione geologica annessa al piano.

I suddetti elaborari sono da intendersi modificati in conformità alle delimitazioni cartograficamente individuate sulle tavole “Azionamenti” e “Sviluppi 1:1000”.

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 dell’8/3/88.

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni del Parere del Servizio Geologico Regionale.

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, nel rispetto comunque delle disposizioni riportate al precedente art 15.8:

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;
 - riutilizzo a fini residenziali di edifici rurali non più utilizzabili a fini agricolo per mutate condizioni economico-ambientali ai sensi dell'art. 15.1 delle presenti N.di A.
 - tutte le operazioni necessarie per un completo adeguamento strutturale alla normativa propria della zona sismica compresa la demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) 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.
 - 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 di sostituzione edilizia che prevedano cioè dislocazione, forma, rapporti con le aree libere private e pubbliche e dimensioni del nuovo prodotto edilizio diverse da quelle preesistenti;
 - 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; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti.
- Incrementi di cubatura possono essere ottenuti in elevazione, purché non si superi la preesistente imposta del tetto di 90 cm, in relazione all'adeguamento delle altezze minime interne dei vani residenziali. Tale incremento non viene conteggiato nel 20% di aumento di volumetria unicamente per quegli edifici uni e bi-familiari già utilizzati esclusivamente per la residenza a condizione che non comporti aumento della superficie utile di calpestio.
- la sostituzione e la ricostruzione sono ammesse unicamente per oggettivi motivi di irrecuperabilità statica delle strutture e devono interessare edifici privi di pregio. Nelle ZS di Classe 1 per tali interventi si richiede lo S.U.E..

Previo piano urbanistico esecutivo:

- ristrutturazione urbanistica

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

- nessun tipo di intervento deve comportare variazioni nell'orientamento della copertura
 - La 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 di sostituzione edilizia, che prevedano cioè dislocazione, forma, rapporti con le aree libere private e pubbliche e dimensioni del nuovo prodotto edilizio diverse da quelle preesistenti è 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.
 - non è ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica nelle ZS di Classe 1.
- Son in ogni caso fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 15.8.

Nelle ZS con valore storico-ambientale, rappresentate nella cartografia 1:1000, 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.

In tutte le zone ZS sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 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.
- 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.

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 di valore storico ambientale, sono escluse le coperture piane.

Art. 17 - Zone di recupero (ZR)

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

Nelle zone ZR sono consentiti tutti gli interventi specificati nelle singole schede di zona.

Alle ZR individuate possono applicarsi i disposti del Titolo IV della L. 457/78.

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 ineditati 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.

In assenza di P.P.A. le suddette definizioni e delimitazioni saranno oggetto della procedura indicata all'art. 17, 8° comma, della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Nelle zone di completamento e di nuovo impianto sono ammessi:

- 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 nocive, rumorose e moleste
- f) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Nelle ZC 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 suddetto 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 residenziali di edifici rurali non più utilizzabili a fini agricoli per le mutate condizioni economico-ambientali ai sensi dell'art. 15.1 delle presenti N. di A.
- 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 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, nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni delle presenti norme e tabelle di zona, 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. 20 - 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., fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade almeno per le costruzioni che non si limitino a semplici manufatti di derivazione o trasformazione. La costruzione a confine è tuttavia consentita previo assenso del proprietario confinante

Art. 21 - Zone per attività produttive (IR/IN)

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 strada di mt 10,00, salvo distanze maggiori indicate sulle tavole di previsione del P.R.I. e/o dettate dal Nuovo Codice della Strada nel relativo Regolamento di Attuazione.
- 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., o con le procedure di cui all'art. 17, 8° comma della L.R. 56/77 e s. m. e i., 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 o se prescritto in tabella di zona.

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, e/o secondo i disposti del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, 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 (IR e IN) 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;
 - 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.

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. L'eventuale riuso di strutture artigianali e/o industriali nelle zone IR a fini commerciali è specificato nelle schede di zona: si applica in tal caso la norma di cui al successivo articolo 21bis e l'intervento è soggetto a concessione convenzionata di cui all'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. e. i., o a S.U.E. secondo le vigenti disposizioni.

Art. 21bis . Zone per attività commerciali (IC)

Il P.R.I. individua le zone destinate ad attività commerciali (IC) ai sensi dell'art. 26, 1° comma, lettera f) della L.R. 56/77 e s. m. e. i.

In tali aree sono consentiti:

- insediamenti commerciali della grande distribuzione
- insediamenti di centri commerciali integrati al dettaglio
- insediamenti di esercizi commerciali al dettaglio, compreso quanto disposto dall'art. 34, 4° comma della L. 426/71
- artigianato di servizio alla persona a alla residenza, comprendente anche la vendita di prodotti
- attività direzionali, pubblici esercizi, agenzie di credito e di assicurazione
- attività socio-culturali e ricreative.

Purchè connesse alle suddette attività sono inoltre consentiti:

- locali per l'abitazione del proprietario e/o custode (nei limiti indicati nel successivo comma),
- locali destinati ad uffici,
- locali ed aree destinati ad attività ricreative, culturali, assistenziali, di ristoro e sportive a servizio e gestione aziendale,
- attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

I volumi dei locali di abitazione del proprietario e/o custode, ammessi sia per attività esistenti sia per quelle di nuovo impianto, non dovranno superare l'indice fondiario di mc/mq 0,20 con un massimo di 500 mc e due piano fuori terra, e dovranno essere integrati con la struttura edilizia in cui si svolge l'attività.

Le tabelle di zona definiscono i parametri edilizi ed urbanistici d'intervento in funzione delle diverse situazioni territoriali e possono contenere limitazioni e specificazioni normative.

Si intendono richiamati i disposti degli artt. 26, commi 6° e seguenti, e 21, comma 1 p.to 3) e commi 2, 3, 4 della L.R. 56/77 e s.m.e i.

Art. 22 - 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. 23 - Zone destinate ad attività agricole

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; 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.

- ristrutturazione edilizia
- risanamenti
- restauro
- riutilizzo a scopo residenziale di strutture 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 ammesse esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale. Per le modalità di rilascio della concessione si richiama quanto indicato all'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

c) la nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

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

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

mc/mq 0,02 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, fatte salve comunque le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione
- piani fuori terra: n. 2

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

- confrontanza minima: altezza fabbricato più alto costruito nella zona con un minimo di mt 20
- distanze stradali previste dal D.M. 1/4/1968 n. 1404
- distanze dai confini pari a metà dell'altezza con un minimo di mt 5
- il rapporto massimo di copertura di 1/3 calcolato sul lotto o sui lotti contigui sul quale insistono
- i locali di ricovero animale si distinguono in:
 - di tipo padronale le stalle, scuderie, e simili se ospitano più di 10 capi adulti (bovini, equini), 30 ovini e le porcilaie se ospitano più di 10 capi
 - di tipo part-time i ricoveri con un minor numero di capi.

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

- dalle abitazioni altrui 50 mt, dal confine residenziale 100 mt
- dall'abitazione del proprietario non meno di mt 20.

Le porcilaie di tipo padronale devono distare:

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

Le stalle, scuderie e simili di tipo 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.

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

f) impianti ed attrezzature connesse con l'esercizio delle attività agricole, ivi comprese le strutture necessarie all'allevamento e ricovero di cavalli.

g) 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.

h) attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive

i) attività di tipo agrituristico e relative strutture nei limiti e secondo i requisiti indicati dalla L.R. n. 38 del 23/3/95

l) 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.

Art. 23.1 - Zone agricole di annucleamento rurale (Espece)

Il P.R.I. individua sul territorio agricolo le zone per eventuali annucleamenti rurali (Espece) 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. 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. 23 lettere c), d), ed e).

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 (BA/BB/BC/BD)

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, nel rispetto comunque delle disposizioni riportate al precedente art 15.8:

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., 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti.

Incrementi di cubatura possono essere ottenuti in elevazione purchè non si superi la preesistente imposta del tetto di 90 cm, in relazione all'adeguamento delle altezze minime interne dei vani residenziali. Tale intervento non viene conteggiato nel 20% di aumento di volumetria unicamente per quegli edifici uni e bifamiliari già utilizzati esclusivamente per la residenza a condizione comunque che non comporti l'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 alla normativa propria della zona sismica compresa la demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) 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 un professionista abilitato) oltre al completo rilievo dell'esistente corredato da documentazione fotografica. Il Sindaco sentita la C.I.E., potrà condizionare la concessione edilizia al ripristino di eventuali elementi architettonici ritenuti di valore ambientale.

- 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 di sostituzione edilizia che prevedano cioè dislocazione, forma, rapporti con aree libere private e pubbliche e dimensioni del nuovo prodotto edilizio diverse da quelle preesistenti.

- la sostituzione e la ricostruzione sono ammesse solo in presenza di oggettivi motivi di carattere statico-strutturale e sono limitate agli edifici privi di pregio. Nelle borgate di Classe 1 tali interventi sono subordinati a S.U.E..

Previo piano urbanistico esecutivo:

- ristrutturazione urbanistica

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

- nessun tipo di intervento deve comportare variazioni nell'orientamento della copertura

- la 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 di sostituzione edilizia che prevedano cioè dislocazione, forma, rapporti con aree libere private e pubbliche e dimensioni del nuovo prodotto edilizio diverse da quelle preesistenti è 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. 91bis della L.R. 56/77 e s. m. e i.

- non è ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica nelle borgate classificate di Classe 1.

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 15.8.

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 di zona.

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.

In casi di costruzione a confine l'altezza massima del colmo non deve superare i mt 3,00, salvo assenso del confinante, è comprensiva dell'eventuale muro d'appoggio e va misurata dal piano di campagna del terreno confinante.

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.

Nelle zone di pregio ambientale di cui alle Classi 1 e 2 si richiamano i disposti dell'art. 15.8.

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 cintato 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.

Il progetto deve consentire la verifica dei profili del terreno prima e dopo l'intervento; non sono consentiti i riporti di terreno, finalizzati alla ricopertura laterale del manufatto, di altezza superiore a cm 70.

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, nonchè 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 la 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 materiale tradizionale, i materiali di muratura esterna come nel caso di pietra che deve essere lasciata a vista previa stilatura 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 relazione 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.

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

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'atezza 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 2,50 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 ciò 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.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alla ricostruzione, a seguito di demolizione, delle recinzioni esistenti.

In ogni caso la fascia di arretramento fra ciglio strada e recinzione deve essere mantenuta a parcheggio o a verde a spese del privato.

Art. 30 - Aree a cortile

Nelle aree destinate a cortile formati da proprietà diverse, è di norma vietato edificare manufatti (recinzioni, bassi fabbricati, ecc.) che limitino la superficie fruibile, gli spazi di manovra ed il passaggio.

COMUNITA' MONTANA
VALLI CHISONE E GERMANASCA

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE - **II VARIANTE**

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I - NORME GENERALI

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

TITOLO II - CONTENUTI DEL P.R.I.

| | |
|--|---|
| Art. 5 - Elaborati costitutivi | 3 |
| Art. 6 - Formazione P.P.A. | 6 |
| Art. 7 - Attuazione del P.R.I. | 6 |
| Art. 7.1 - Piani urbanistici esecutivi | 6 |
| Art. 7.2 - Intervento diretto (autorizzazione e concessione) | 6 |
| Art. 8 - Prescrizioni operative | 7 |

TITOLO III - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

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

TITOLO IV - CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

| | |
|--|----|
| Art. 14 - Norme per le fasce di rispetto | 13 |
| Art. 14.1 - Per le fasce di rispetto dei nastri stradali | 13 |
| Art. 14.2 - Per le fasce di rispetto dei cimiteri | 14 |
| Art. 14.3 - Per le fasce di rispetto da fiumi, torrenti, rii, canali | 14 |
| Art. 14.4 - Per le fasce di rispetto da: (imp. depurazione, sorgenti, pozzi) | 14 |
| Art. 14.5 - Per le aree soggette a vincolo idrogeologico | 14 |

| | |
|---|----|
| Art. 14.6 - Per le fasce di rispetto dalle industrie | 14 |
| Art. 15 - Norme per le zone di trasformazione | 15 |
| Art. 15.1 - Norme generali | 15 |
| Art. 15.2 - Aree soggette a piano esecutivo | 15 |
| Art. 15.3 - Aree a verde privato | 16 |
| Art. 15.4 - Aree per la nuova viabilità | 16 |
| Art. 15.5 - Tracciati definitivi delle strade dello Strumento Urbanistico | 17 |
| Art. 15.6 - Parcheggi privati | 17 |
| Art. 15.7 - Alberature a verde privato | 17 |
| Art. 15.8 - Tutela dei beni culturali e ambientali | 18 |
| Art. 15.9 - Aree di potenziale rischio geologico | 20 |

TITOLO V - CARATTERISTICHE DELLE ZONE NORMATIVE

| | |
|--|----|
| Art. 16 - Zone residenziali compromesse sature | 21 |
| Art. 17 - Zone di recupero | 23 |
| Art. 18 - Zone residenziali di completamento e di nuovo impianto | 23 |
| Art. 19 - Zone a servizi pubblici a livello sovracomunale | 24 |
| Art. 20 - Impianti tecnologici | 25 |
| Art. 21 - Zone per attività produttive | 25 |
| Art. 21bis- Zone per attività commerciali | 26 |
| Art. 22 - Zone per depositi e bassi fabbricati | 27 |
| Art. 23 - Zone destinate ad attività agricole | 27 |
| Art. 23.1 - Zone agricole di annucleamento rurale | 30 |
| Art. 24 - Zone speciali: aree di salvaguardia ambientale | 30 |
| Art. 25 - Classificazione e norme edificatorie per le borgate | 30 |
| Art. 26 - Impianti ed attrezzature ubicate in zone improprie | 32 |

TITOLO VI - GLOSSARIO

| | |
|--|----|
| Art. 27 - Definizioni | 33 |
| Art. 27.1 - Edificio rurale | 33 |
| Art. 27.2 - Edificio unifamiliare | 33 |
| Art. 27.3 - Edifici a residenza permanente e stagionale | 33 |
| Art. 27.4 - Basso fabbricato | 34 |
| Art. 27.5 - Cambiamento di destinazione | 34 |
| Art. 27.6 - Canali e rii | 34 |
| Art. 27.7 - Vani aperti | 35 |
| Art. 27.8 - Strade | 35 |
| Art. 27.9 - Autorimesse interrato | 35 |
| Art. 28 - Classi di intervento sul patrimonio edilizio | 36 |
| Art. 28.1 - Manutenzione ordinaria | 36 |
| Art. 28.2 - Manutenzione straordinaria | 36 |
| Art. 28.3 - Restauro filologico | 37 |
| Art. 28.4 - Restauro conservativo | 37 |
| Art. 28.5 - Risanamento conservativo | 38 |
| Art. 28.6 - Ristrutturazione edilizia | 38 |
| Art. 28.7 - Ristrutturazione urbanistica (art.13 L.R. 56/77) | 39 |
| Art. 28.8 - Demolizione e ricostruzione | 39 |

| | |
|-----------------------------------|----|
| Art. 28.9 - Ricostruzione guidata | 39 |
| Art. 28.10 - Demolizione | 39 |
| Art. 29 - Recinzioni | 40 |
| Art. 30 - Aree a cortile | 40 |

