



COMUNE DI FENESTRELLE

VARIANTE PARZIALE N. 4 AL P.R.G.I. VIGENTE

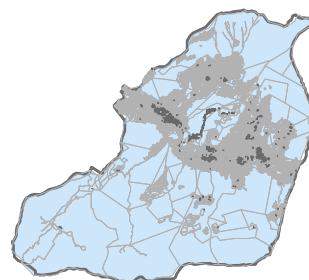
ai sensi del comma 5, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO PRELIMINARE

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. del / /

Elaborato:

Norme Tecniche di Attuazione vigenti
con individuazione delle modificazioni introdotte



Elab:

T02

Agg.

00

Scala di riferimento:

Data: Agosto 2025

Archivio: M218_PRE_02_NTA-SOVR_00

Il Sindaco:

Michel BOUQUET

Il Segretario Comunale:

dott. Danilo PULIATTI

Il R.U.P.:

geom. Raffaella DEPETRIS

Il Professionista

arch. Marco PAIRONE

Nota Bene

Il testo aggiunto con il progetto preliminare della variante parziale n. 4 è stato indicato in carattere **rosso**, mentre il testo eliminato in carattere ~~nero barrato~~.

[...] *omissis*

Art. 14.7 - Per le fasce di rispetto da:

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

~~- sorgenti, pozzi e punti di presa di acquedotti valgono i disposti del D.P.R. n. 236 del 24/5/88, con una zona di tutela assoluta non inferiore a 10 mt; la cartografia di piano riporta la zona di rispetto pari a 200 mt, di cui all'art. 6 del decreto, riducibili alle condizioni ivi previste.~~

- pozzo di Chambons: l'area di salvaguardia del pozzo potabile è definita come graficamente rappresentata nell'elaborato "Tavola 7 – Comune di Fenestrelle - Definizione aree di salvaguardia Pozzo Chambons - Estratto da cartografia catastale - scala 1:2.000" allegato alla determinazione dirigenziale Regione Piemonte, Ambiente, Energia e Territorio – Tutela delle acque n. 182/A1604B/2022 del 29/04/2022 e richiamata negli elaborati grafici di Piano. Nelle aree di salvaguardia si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dal regolamento regionale 15/R/2006 e s.m.i. recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)".

- pozzo vivaio Carlo Alberto 1 e pozzo vivaio Carlo Alberto 2: l'area di salvaguardia dei pozzi potabili è definita come graficamente rappresentata nell'elaborato "Tavola 4 – Comune di Fenestrelle – Città Metropolitana di Torino – Pozzo Vivaio Carlo Alberto 2 Frazione Chambons Proposta di delimitazione delle aree di salvaguardia - scala 1:2.000" allegato alla determinazione dirigenziale Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio – Settore Tutela delle acque n. 135/A1604A/2017 del 29/03/2017 e richiamata negli elaborati grafici di Piano. Nelle aree di salvaguardia si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dal regolamento regionale 15/R/2006 e s.m.i. recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)".

[...] *omissis*

Art. 17 - Zone di recupero (ZR)

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

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

con intervento diretto:

- ordinaria e straordinaria manutenzione- mutamento di destinazione d'uso e riutilizzo a fini residenziali di quelle parti di edificio attualmente destinate al servizio dell'abitazione, purché facenti parte integrante dell'immobile anche mediante la chiusura di vani aperti, quali fienili, legnaie, ecc.

- ristrutturazione edilizia
- restauro filologico e conservativo
- risanamenti;

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

- per una sola volta e quando non sia possibile utilizzare spazi esistenti, mediante il mutamento di destinazione d'uso, ampliamenti di edifici uni e bi-familiari non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente all'intervento fino al conseguimento di una volumetria aggiuntiva massima di 110 mc per ogni unità immobiliare esistente all'atto dell'adozione del Piano, nel rispetto di tutti gli altri indici e prescrizioni delle presenti norme e tabelle di zona, purché non si determini l'aumento delle unità abitative; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti
- demolizione e ricostruzione di edifici con intervento limite fino alla ristrutturazione per dimostrate esigenze di adeguamento statico alla normativa propria delle zone sismiche, a seguito di perizia tecnica. Devono essere conservate le stesse dimensioni dell'edificio esistente; le entità edilizie sostitutive così realizzate devono ripristinare gli originari ingombri, volumi, altezze e superfici coperte.

Con strumento urbanistico esecutivo:

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

Con piano particolareggiato:

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

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

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

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

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

In sede di stesura del P.E.C., per aumenti di cubatura fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente, e per ristrutturazione edilizia, può essere ottenuta un'altezza degli edifici superiore a quella esistente. In tal caso gli elaborati del P.E.C. documentano in modo adeguato che le nuove altezze non vengano a determinare situazioni peggiorative dell'insolazione, della visibilità, del contesto ambientale, e non sarà comunque possibile in nessun caso elevare l'imposta del tetto oltre 90 cm da quella preesistente. La sopraelevazione dell'imposta è ammessa esclusivamente per adeguamenti igienico e funzionali delle altezze interne dei vani esistenti; la volumetria aggiuntiva, di qualunque entità essa risulti, non farà pertanto parte del 20% di aumento di cubatura ammesso.

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

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

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

Nelle zone di recupero sono ammessi:

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

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

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

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

Qualora non sia possibile l'uso alternativo di strutture esistenti, è consentita l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa per una superficie utile massima di 28 mq per ogni unità immobiliare sprovvista. Nel caso di completamento di bassi fabbricati esistenti dovranno essere ricercate soluzioni architettoniche in grado di unificare le tipologie edilizie dei manufatti esistenti e previsti. Non sono di norma ammesse coperture piane se non per giustificate ragioni compositive e funzionali. Essi dovranno

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

Nelle zone ZR1, ZR3, ZR4 e ZR5 è consentita, in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di zona, la realizzazione di verande, intese come elementi edilizi chiusi, leggeri e principalmente trasparenti, con funzione di protezione climatica e valorizzazione dell'abitabilità stagionale, in coerenza con la morfologia edilizia montana tradizionale locale e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della zona ZR. Non è però ammessa la realizzazione di verande:

- in zona ZR1, sui fronti di via Umberto I
- in ZR3, sui fronti di via Carlo Alberto
- in ZR5, sui fronti di via Umberto I

Le verande dovranno rispettare i seguenti criteri:

- a) essere addossate all'edificio principale su almeno uno dei fronti;
- b) avere struttura in legno o in metallo verniciato, con tamponamenti trasparenti in vetro, nel pieno rispetto dei parametri tipologici prevista per la zona;
- c) avere una superficie lorda complessiva non superiore a 15 mq per ogni singola unità immobiliare esistente alla data del 31/12/2024 ed un'altezza utile interna media non inferiore a quella fissata per i locali accessori abitabili
- d) non compromettere le condizioni igienico-sanitarie dell'unità immobiliare
- e) nella loro realizzazione devono essere salvaguardate le forme esterne evitando sensibili alterazioni all'individualità tipologica del fabbricato ed all'organismo costruttivo, consentendo la lettura della primitiva tipologia edilizia