

4.5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – ART. 19a –

PROPOSTA DI MODIFICA (testo coordinato) a recepimento dei pareri degli Enti preposti a seguito dell'esame del progetto in sede di Conferenza dei Servizi

Chiave di lettura

Le presenti Norme tecniche contengono:

- Le modifiche della proposta di variante, così rappresentate: le parti riportate in ~~testo barrato~~ si intendono stralciate; le parti riportate in **rosso Arial grassetto** si intendono aggiunte; le parti in **blu Arial grassetto** si intendono integrate a seguito delle osservazioni e dei pareri rilasciati in sede di Conferenza dei Servizi

Art. 19a - Centri Storici (CS)

Il P.R.G.C. individua nelle aree CS1, Cs2, Cs3, Cs4, Cs16, Cs17, Cs18 e Cs19 (Centri Storici) le zone di cui all'art. 24 legge regionale n. 56/77 - insediamenti urbani aventi caratteristiche storico - ambientali e le aree esterne di interesse storico - paesaggistico ad essi pertinenti. La perimetrazione delle aree CS coincide con la perimetrazione delle Zone "A" di cui al D.M. 02.04.1968 nO 1444, così come individuate dal Comune con il vecchio P.d.F. e con la perimetrazione dei centri abitati ai sensi dell'ali. 81 della L.R. 56/77 s.m.i.

Non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica, se non di limitata entità in casi eccezionali e motivati, e comunque in presenza di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica **o privata**, e per la realizzazione di interventi di interesse pubblico e sociale. Tale facoltà subordinata a contestuale variante al PRGC che illustri più puntualmente le opere da effettuarsi ed i parametri da rispettare.

Il P.R.G.C. identifica nelle aree CS (Centri Storici) le zone di recupero di cui all'art. 27, legge n. 457 del 5/8/1978. Il P.R.G.C. si attua, nei CS, per mezzo di Piani di Recupero, di cui all'art. 28 della legge n. 457 del 5/8/1978, estesi alle intere aree, od a singoli isolati od a singolo fabbricato.

Il Consiglio Comunale ha la facoltà di individuare, con apposita deliberazione, gli ambiti e/o gli immobili da assoggettare a piano di recupero.

I Piani di Recupero, o altri strumenti urbanistici esecutivi, dovranno essere redatti nel rispetto delle seguenti norme:

Parametri di intervento:

Sono consentite le operazioni di recupero e di ristrutturazione di fabbricati esistenti, anche con limitate modifiche alla loro sagoma esterna.

Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con uguale ingombro planivolumetrico solo nel caso di impossibilità di recupero delle strutture esistenti per accertati motivi statici.

Nel caso di ricostruzioni, recupero e ristrutturazioni di edifici esistenti le altezze massime alla gronda e al colmo dovranno coincidere con quelle in atto come certificato da precisa e dettagliata documentazione grafica e fotografica, salvo quanto previsto al comma successivo.

Sugli edifici esistenti è consentito, con intervento di ristrutturazione edilizia, un incremento del culmine delle murature sino ad un massimo di cm. 60 per il consolidamento delle murature stesse o per adeguamento alle altezze minime prescritte per legge.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso il mantenimento, delle altezze in atto ai sensi dell'att. 43 L. 457/78 e del Decreto del Ministero della Sanità 9/6/1999 (G.U. n. 148 del 26/6/99).

La ricostruzione, laddove consentita dalle prescrizioni geologiche della classe di rischio di appartenenza, di ruderi di edifici con cubatura incerta e/o di edifici la cui esistenza sia documentabile visivamente sul posto e storicamente mediante le mappe catastali, dovrà avvenire rispettando quale superficie copribile l'esatto sedime dell'edificio preesistente e quali altezze massime le altezze alla gronda e al colmo fissate nella tabella seguente.

	altezza alla gronda (mt)	altezza al colmo (mt)
Lavai, Joussaud, Seite*, Troncea*, Soucheres Hautes, Chezal, Villardamont, Rivet, Faussimagne, Pian, Rif, Duc Daval, Soucheres Basses, Duc Damount	6,00	9,00
Granges, Traverse	7,00	10,00
Allevè, Gran Puy	6,50	9,50
Ruà	7,50	10,50

Distanza dai confini;

Di norma la distanza dai confini non può essere inferiore a quella in atto al momento dell'intervento.

Nel caso di ricostruzione, la distanza dai confini e l'eventuale costruzione in aderenza, sarà proposta in sede di progettazione, tenendo conto delle caratteristiche ambientali paesaggistiche del nucleo frazionale interessato dall'intervento, fatte salve le norme del Codice Civile.

In assenza di Piani di Recupero, sono ammessi i seguenti interventi su edifici preesistenti, con riferimento alla Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici di cui all'art. 13 L.R. 56/77 s.m.i."

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia , nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo

Le aree libere (eccetto quelle di pertinenza di edifici esistenti) dovranno restare inedificate, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici **e fatto salvo quanto al comma seguente articolo 19a bis per la frazione Granges**

Nelle aree libere di pertinenza degli edifici residenziali esistenti è consentito realizzare una tantum tettoie, con destinazione a depositi, legnaie, posti auto coperti ecc., sino alla concorrenza di mq. 25 di superficie

(sottraendo da tale quantità le superfici eventualmente esistenti già così destinate) purché la superficie coperta complessiva sul lotto non superi un mezzo di quella del lotto stesso. Tali tettoie dovranno avere altezza non superiore a ml. 2,50 alla gl'onda e ml. 3,00 al colmo; per quanto riguarda i materiali e le finiture dovranno rispettare le prescrizioni dei commi successivi; il tetto potrà essere anche ad una falda; potranno essere ubicate sui confini di proprietà o in aderenza degli edifici circostanti previo accordo con i proprietari confinanti; se distaccate, dovranno essere poste ad una distanza minima di mt. 3,00. Tali strutture non potranno comunque mai essere trasformate ad uso residenziale.

Nei Centri Storici CS1, CS2, CS3, CS4, CS16, CS17, CS18 e CS19 gli interventi di cui al comma precedente potranno essere effettuati solamente quali sostituzioni di edifici esistenti già così destinati e degradati, e nel rispetto delle prescrizioni del "Repertorio".

Gli interventi comportanti demolizione e ricostruzione, laddove consentita dalle prescrizioni geologiche della classe di rischio di appartenenza, dovranno essere inviati all'esame della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 s.m.i, per il conseguimento del relativo parere.

Per gli immobili posti all'interno delle aree vincolate di cui all'art. 146 del decreto Legislativo n. 490 del 29/10/1999, si applicano i disposti di cui alla L.R. 20/89 s.m.i..

Tutti gli interventi edilizi consentiti nei Centri Storici (CS) in oggetto, dovranno rispettare, inoltre, le seguenti prescrizioni:

- le fronti esterne saranno in pietra a masselli, o intonacate con intonaco rustico a grana grossa di tipo tradizionale, oppure in tavolati di legno; restano esclusi tutti i rivestimenti in pietra, in marmo, in cotto, in materiali ceramici e tutti i rivestimenti in perline di legno. E' consentita la realizzazione di zoccoli di protezione in pietra di altezza massima mt. 0,70, purché non posati ad opus incertum. E' espressamente vietato l'intonaco detto "lacrimato" e simili.
- i serramenti esterni e le ringhiere saranno in legno; le chiusure esterne saranno realizzate con scuri o antoni in legno
- sono vietate le avvolgibili sia in legno, che in ferro, che in plastica e tutte le chiusure metalliche, salvo le inferriate.
- Le coperture saranno a tetto a due falde con pendenza massima del 60%, realizzate con materiali tradizionali, e cioè con lastre di pietra o scandole in legno; le falde opposte devono intersecarsi in una unica linea di colmo, tranne nel caso in cui le falde opposte coprano piani diversi. E' consentita la realizzazione di abbaini di limitate dimensioni, uno per falda, per consentire un accesso conveniente al tetto; essi dovranno essere realizzati a due falde con struttura in legno, materiale di copertura come il tetto e serramento in legno; è vietata la posa di finestre a raso tipo "velux"
- I balconi avranno struttura portante in legno e ringhiere in legno
- I cornicioni avranno struttura portante in legno a vista. Sono espressamente vietati cornicioni e gronde in cemento armato. Sono vietati i bow-windows.
- Le tubazioni per la fornitura di gas dovranno essere inserite nella muratura nel rispetto della normativa vigente. E' vietata la posa di contatori esterni alla muratura; essi dovranno essere posati all'interno di apposite nicchie ed idoneamente mascherati.

In particolare per quanto riguarda le tipologie e l'uso dei materiali si dovrà fare riferimento al "Repertorio".

Nei Centri Storici CS1, CS2, CS3, CS4, CS16, CS17, CS18 e CS19 vi è l'obbligo, per ogni tipo di intervento ammesso, di rispettare le indicazioni del "Repertorio", che costituirà invece preminente riferimento

indicativo per gli altri Centri Storici; inoltre dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui ai successivi artt. 28 e 29.

Le varie operazioni edilizie ammesse dovranno, in particolare, garantire il pieno rispetto dell'articolo 22 N.t.A. del Piano Paesistico.

Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti nei Centri Storici CS1, CS2, CS3, CS4 è consentito realizzare una tantum tettoie con destinazione a depositi, legnaie, posti auto coperti ecc., di altezza non superiore a mt. 2,50 alla gronda e mt. 3,00 al colmo, quali sostituzioni di edifici esistenti già così destinati e degradati, e nel rispetto delle prescrizioni del "Repertorio".

Per quanto riguarda il Cs 14 (Soucheres Basses) i progetti di ristrutturazione edilizia e comunque ogni tipo di intervento che comporti l'aumento di carico antropico (ai sensi del p.to I) H) dell'art. 29A) sugli edifici, dovrà prevedere la dotazione di posti auto in numero di 2 (due) (uno privato ed uno di uso pubblico) per ogni unità immobiliare. Detta superficie a parcheggi dovrà essere reperita fuori dal Centro Storico "Cs" nelle aree individuate dal P.R.G.C. come aree a parcheggio (S63 e S64).

Gli interventi previsti dovranno rispettare le prescrizioni generali geologico tecniche proprie della classe di rischio di appartenenza, contenute nell'art. 29a delle presenti NTA, nelle Tabelle di Zona, nelle Schede di Approfondimento delle aree in classe IIIb3 (limitatamente alla localizzazione delle aree e alle eventuali prescrizioni specifiche) e nelle Schede Tecniche di Terza Fase (Circ. P.G.R. n. 7/LAP).

Art. 19a bis - Area di Rigenerazione Urbana (RU1)

c.1 - Nel contesto del CS8 (Granges) è individuata, perimetrata in rosso, l'area di rigenerazione urbana (Ru1) ai sensi dell'articolo 12 comma 1 della LR 16/2018; nello specifico è ammesso, con PdC convenzionato e nei modi e alle condizioni stabilite dalla LR 16/2018 e dalle presenti norme, la demolizione totale/parziale del fabbricato indicato nella sottozona contornata in blu e la conseguente possibilità di trasferire la volumetria fuori terra, nel rispetto dei disposti di cui all'articolo 12 bis LR 56/77 che si intendono recepiti in considerazione dell'interesse pubblico per quanto appresso riportato, nell'area contornata in verde, entrambe rientranti nella perimetrazione del Centro Storico. L'area contornata in blu, affrancata dal fabbricato esistente, è dismessa, almeno per la parte superficiale, al Comune di Pragelato, e destinata a piazza/parcheggio/sosta/viabilità (anche pedonale). Nella parte interrata dell'area potranno essere realizzate autorimesse, pubbliche o private, senza che queste si configurino come volume purchè non emergenti dalla quota della piazza/parcheggio/viabilità (anche pedonale)/sosta a progetto: la manutenzione ordinaria e straordinaria delle impermeabilizzazioni rimarrà comunque a carico del/dei privati. Gli interventi edilizi riguardanti gli immobili collocati nel perimetro dell'area RU1, potranno essere realizzati, anche in tempi diversi, secondo i disposti dell'articolo 12 LR 16/2018. Per qualsiasi tipo di intervento edilizio l'agibilità sarà rilasciata soltanto dopo, o contestualmente, la demolizione del fabbricato e la dismissione dei relativi e detti spazi.

c. 2 – E' parte integrante e sostanziale della Variante al PRGC lo schema tipo di intervento compensativo e la relativa quantificazione economica riferita alla sistemazione dell'asta fluviale del Torrente Chisone. La specifica localizzazione degli interventi lungo l'asta fluviale

sarà determinata di volta in volta, secondo criteri progettuali di omogeneità, sicurezza, urgenza, e opportunità comunque tesi a perseguire un alto livello di compatibilità e valorizzazione ambientale, dall'Amministrazione con specifico atto. Le opere di compensazione potranno essere soggette a monetizzazione da parte del privato proponente: a tal fine l'Amministrazione comunale avrà cura di realizzare gli interventi di compensazione in modo diretto utilizzando i proventi della monetizzazione stessa riportati in un capitolo di bilancio specifico. In sede di convenzione saranno individuati:

- I soggetti deputati alla realizzazione, alla manutenzione, alle gestione e al monitoraggio degli interventi riparatori
- I tempi di realizzazione che dovranno essere coincidenti all'esecuzione della trasformazione urbanistica e/o edilizia
- I criteri e le modalità operative per l'attuazione delle opere in compensazione laddove la monetizzazione dovrà avvenire per assicurare l'effettiva realizzabilità delle opere

c. 3 – L'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia dovrà tenere in considerazione, in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, i temi ambientali relativi alla gestione e al risparmio idrico (con modalità attuative di cui all'art. 146 D.Lgs 152/2006 e art. 42 Reg. Regione Piemonte n° 1/R/2006), all'efficienza e alla riduzione del fabbisogno energetico anche mediante l'utilizzo di tecniche costruttive innovative, alla mitigazione degli impatti generati in fase di cantiere (spandimento di sostanze pericolose, produzione di polveri, rumori), alla corretta gestione delle terre e rocce da scavo (massimizzazione del riuso entro l'area di intervento, riuso del terreno vegetale di scotico). Allo stesso modo saranno tenuti in considerazione gli aspetti relativi al riuso dei materiali derivanti dalla demolizione/smontaggio del fabbricato esistente, e le regole compositive dell'architettura tradizionale (anche con riferimento al cosiddetto "Repertorio" allegato al vigente Piano paesistico della Val Troncea) riconoscendo nella loro applicazione il perseguimento degli obiettivi di tutela paesaggistica, storica e culturale.

c. 4 – Con riferimento alle schede di Sintesi IIIb3 allegate al vigente PRGC all'area RU1 viene riconosciuta una pericolosità del sito descritta come "Moderata Rio Granges e frane superficiali dal versante". Prima dell'esecuzione delle opere saranno individuate ed intercettate le acque di ruscellamento potenzialmente provenienti dal versante soprastante ed adottate adeguate soluzioni tecniche per la raccolta e lo smaltimento verso corpi idrici naturali o artificiali. Preliminarmente alla progettazione esecutiva delle costruzioni dovranno essere effettuate le indagini dirette necessarie alla determinazione affidabile della categoria di sottosuolo. In sede esecutiva dovrà essere prestata particolare attenzione all'influenza dello scavo (massimo fronte libero pari a metri 3.00) sulle condizioni di stabilità generali del pendio e dei fabbricati esistenti nell'intonro garantendo la loro stabilità e funzionalità.

Potranno essere previste strutture di sostegno (definitive o temporanee) del fronte scavo tenuto conto dei risultati delle indagini geofisiche che hanno riscontrato la possibile presenza di zone umide a debole profondità

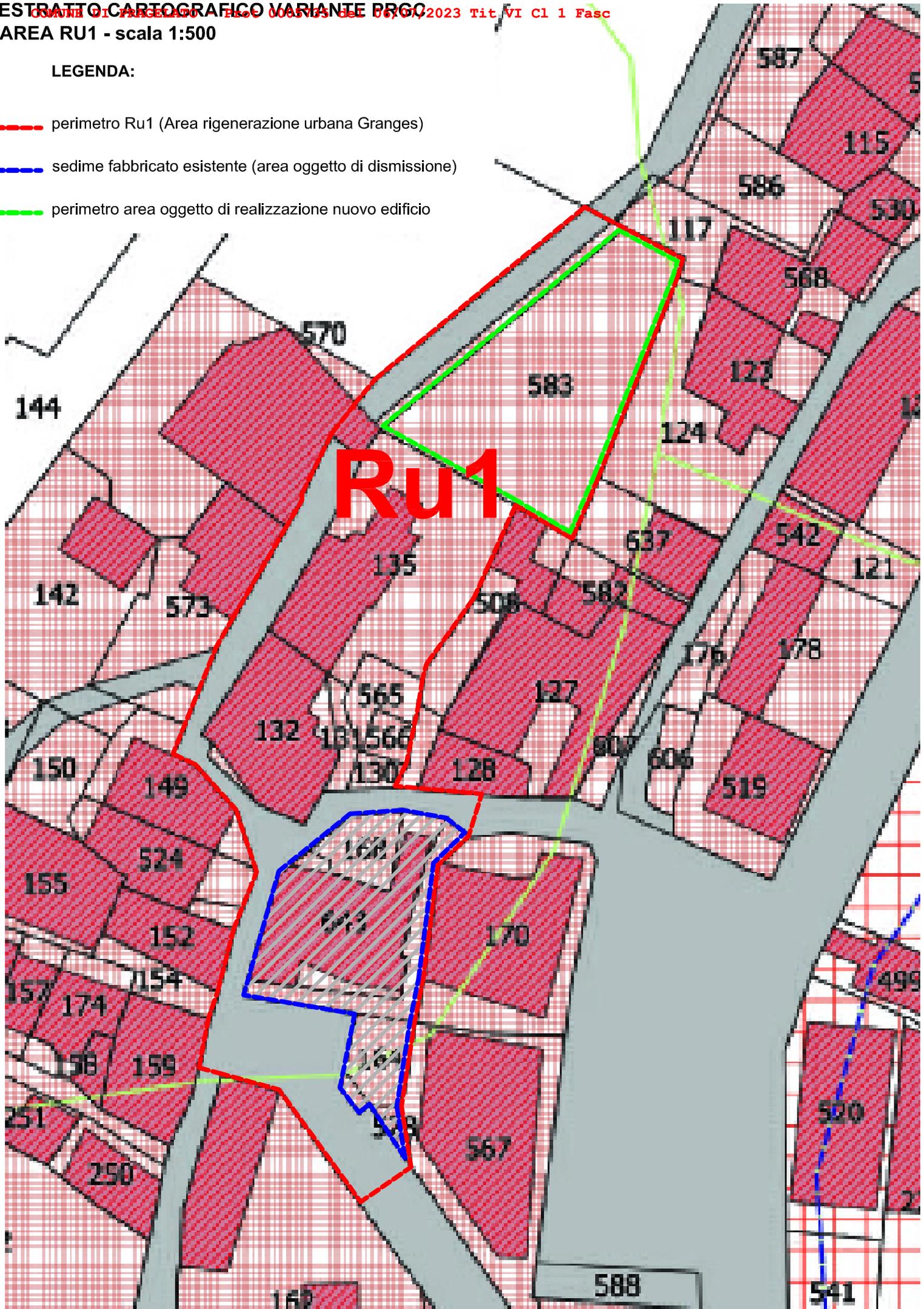
LEGENDA:

 perimetro Ru1 (Area rigenerazione urbana Granges)



LEGENDA:

- perimetro Ru1 (Area rigenerazione urbana Granges)
- sedime fabbricato esistente (area oggetto di dismissione)
- perimetro area oggetto di realizzazione nuovo edificio



Comune di Pragelato
 Piano di rigenerazione urbana della Frazione Granges

OPERE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Proposta costi unitari per intervento tipo di ricostruzione e consolidamento scarpata di golena

Rif. Prezzario Regione Piemonte 2023

codice	descrizion	UM	Prezzo unitario	Quantità	Totale
18.A05.C30.005	Formazione di rilevato per nuovo argine e/o per adeguamento di argine esistente, compresi gli oneri per lo scavo delle terre, la profilatura e la sistemazione delle aree di scavo, per il sollevamento delle materie scavate, per l'eliminazione delle impurità soprattutto di natura organica, per le gradonature e le immorsature sul rilevato da rialzare o da ringrossare, quelli per la corretta miscelatura dei componenti argillo-sabbiosi, per lo stendimento del terreno in strati orizzontali dello spessore massimo di 50 cm e la relativa compattazione, per la spondinatura delle scarpate e dei cigli	mc	6.98	0.4	2.79
18.A70.B15.005	Fornitura e posa in opera di rivestimento di scarpate con geocomposito costituito da una rete metallica a doppia torsione maglia 8x10 filo 2,7 zincatura Zn-Al accoppiato meccanicamente in produzione ad un biotessile (rete) in fibra naturale di cocco di grammatura non inferiore a 700 g/m2, che svolge una funzione antierosiva, compresi punti metallici zincati di diametro 3 mm per le legature, fili in acciaio di cucitura e collegamento, picchetti di fissaggio alle superfici di scarpata, in acciaio di diametro 10 mm e lunghezza 50 cm con densità di n. 2 al m ² , la ricarica e saturazione con terreno di medio impasto. Sono esclusi dalla presente voce gli elementi di effettivo ancoraggio del sistema di rivestimento (quali chiodature, barre e funi) e la successiva idrosemina, tutte da calcolarsi a parte.	mq	20.77	1	20.77
18.A60.A15.005	Inserimento di talee a chiodo di specie arbustive ad elevata capacità vegetativa nelle scarpate spondali, negli interstizi di difese spondali esistenti, in rilevati terrosi e scarpate. Compresa la fornitura del materiale vegetale.	cad	7.00	1.25	8.75
TOTALE Euro/mq					32.31

Comune di Pragelato
Piano di rigenerazione urbana della Frazione Granges

OPERE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Sezione tipo intervento di ricostruzione e consolidamento scarpata di golena

Consolidamento e rivestimento di una scarpata con materassi in rete metallica rinverditi. Il pendio, opportunamente rimodellato, è rivestito con i materassi in rete metallica, riempiti con terreno, abbinati ad una georete tridimensionale o geostuoia. La struttura è successivamente rinverdito mediante l'inerbimento con idrosemina o con impianto di talee.

