

PARTE III

INTERVENTI EDILIZI

Definizioni delle tipologie di interventi edilizi

DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ARGOMENTI

a - DEFINIZIONI GENERALI

b - DEFINIZIONI DI CUI ALLA L. 457/1978

c - DEFINIZIONI DI CUI ALLA L.R. PIEMONTE 56/1977 e circolare esplicativa

- c1 - Manutenzione ordinaria
- c2 - Manutenzione straordinaria
- c3 - Restauro e risanamento conservativo
- c4 - Ristrutturazione edilizia
- c5 - Demolizione
- c6 - Nuova costruzione
- c7 - Ampliamento
- c8 - Sopraelevazione
- c9 - Mutamento di destinazione d'uso
- c10 - Sostituzione edilizia

a

DEFINIZIONI GENERALI

Architettura vegetale

Sito organizzato e/o progettato per fini estetici, culturali, scientifici e di decoro, senza però escludere interessi ausiliari, con prevalente uso delle componenti vegetali.

Autorizzazione edilizia

Autorizzazione del Sindaco del Comune interessato ad eseguire i lavori edili conformi agli strumenti urbanistici vigenti, non soggetti a pagamento di contributi di cui alla Legge 10/1977. Attualmente l'istituto dell'autorizzazione è stato quasi integralmente sostituito dalla "denuncia di inizio attività".

Caratteri originari di un edificio

Sono quelli propri dell'edificio all'epoca della sua costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

Le modificazioni dei caratteri originali devono essere realizzate con impiego di materiali e tecniche congruenti secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

Concessione edilizia

Provvedimento amministrativo all'esecuzione di opere edilizie di nuova costruzione o ristrutturazione rilasciato da Sindaco del Comune interessato.

Conservazione

Insieme delle opere e delle azioni finalizzate alla volontà di trasmettere al futuro quanto più possibile del patrimonio storico ereditato, nella concretezza della sua materia.

Denuncia di inizio attività

Atto amministrativo, introdotto con D.L. (ultima reiterazione D.L. 388/1996), che si presenta al Sindaco del Comune interessato con il quale si comunica l'intento di eseguire opere edilizie, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti. Tale procedura è sostitutiva dell'autorizzazione edilizia, che tuttavia rimane in vigore solo per determinate categorie di atti amministrativi soggetti a specifica autorizzazione sindacale.

Gestione	Controllo e governo di tutti gli aspetti di trasmissione al futuro e di uso dei beni: interventi sull'assetto materico, organizzazione del personale addetto, redazione e controllo di bilancio economico e finanziario, individuazione, promozione e gestione dei diversi utilizzi produttivi, ricreativi, culturali, ecc., e valorizzazione mediante opportuni mezzi.
Manutenzione	Insieme delle opere di trasmissione al futuro di un sito o di un manufatto in genere, effettuate con continuità, capillarità, modesto peso quantitativo e scarsa azione di trasformazione e innovazione degli interventi.
Restauro	Insieme delle opere messe in atto rivolte a riportare l'oggetto come era in uno stato precedente, con interventi anche notevoli sulla sua struttura. Insieme delle discipline della tutela e della trasmissione al futuro del patrimonio storico e non, per denotare specifiche modalità di intervento.
Ripristino	Insieme delle opere e delle azioni finalizzate alla volontà di far ritornare alle stesse condizioni di stati precedenti, anche mediante ricostruzione, il patrimonio storico ereditato, nella concretezza della sua materia.
Riuso	Insieme delle opere e delle azioni finalizzate all'attribuzione di nuovi utilizzi di un sito o manufatto, compresa la realizzazione delle eventuali modifiche e integrazioni del suo assetto fisico.
Salvaguardia	Insieme delle azioni finalizzate alla prevenzione del degrado e del cambiamento dell'assetto materiale, formale e degli usi di un sito o di un manufatto in genere, per quanto tecnicamente possibile.
Tutela	In materia di diritto pubblico é l'insieme degli atti di controllo amministrativo da parte degli appositi organismi sugli enti locali. Insieme delle opere e delle azioni finalizzate alla volontà di trasmettere al futuro il patrimonio storico, quali la promulgazione di strumenti legislativi e normativi, la concessione di finanziamenti, la valorizzazione, ecc.

b

DEFINIZIONI DI CUI ALLA LEGGE 457/1978

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti ai sensi dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale", nel modo di seguito indicato.

ART. 31 L. 457/1978 **a) 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.

b) Manutenzione straordinaria

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

c) Restauro e risanamento conservativo

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.

d) Ristrutturazione edilizia

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

e) Ristrutturazione urbanistica

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

C

DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI **(L.R. 56/1977 e Circ. Reg. 5/SG/URB del 5/4/1984)**

Le definizioni riportate sono quelle indicate nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della Legge Regionale n. 56/1977 e successive modificazioni e integrazioni", edita a cura dell'Assessorato Ambiente, Energia e Urbanistica e pubblicata sul B.U. della regione Piemonte n. 19 del 9 maggio 1984. Della suddetta circolare sono riportate integralmente le parti più importanti e significative utili per l'individuazione delle opere ammesse nell'ambito di ogni singolo intervento (definizioni, elenchi delle opere ammesse, ecc.), mentre sono state rese in sintesi le indicazioni generali e quelle riguardanti l'ambito di applicazione, adempimenti, ecc.

DEFINIZIONI E AMBITO DI APPLICAZIONE**Definizione di manutenzione ordinaria (art 13 L.R. 56/1977)**

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

Ambito di applicazione

Sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici, consiste in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari, nè aggiungere nuovi elementi.

Nel caso in cui i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

Adempimenti e autorizzazioni

Non è richiesta concessione, nè autorizzazione edilizia, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939 (vedere capitoli a parte).

OPERE AMMESSE**Finiture esterne**

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura)

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari:

- * pulitura delle facciate;
- * riparazione e sostituzione parziale infissi e ringhiere;
- * ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti;
- * riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
- * riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

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

**Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni
Tramezzi e aperture interni**

Nessun intervento consentito.

Nessun intervento consentito.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

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

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

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

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonchè installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne edifici a destinazione produttiva (industriale, artigiana, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili. Gli interventi strettamente connessi al processo produttivo (riparazione, sostituzione installazione di impianti e macchinari) non sono sottoposti a forme di controllo urbanistico-edilizio, esclusa la realizzazione dei manufatti e volumi edilizi ad essi connessi.

c 2

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

DEFINIZIONI E AMBITO DI APPLICAZIONE

Definizione di manutenzione straordinaria (art 13 L.R. 56/1977)

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

Ambito di applicazione

Sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

Rinnovamento e sostituzione parziale di elementi strutturali (da eseguire con materiali aventi forme e caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse), nuova formazione di finiture esterne.

Adempimenti e autorizzazioni

E' soggetta alla disciplina della denuncia di inizio attività (D.L. 388/1996). Per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939 (vedere capitoli a parte) devono anche essere espletati gli adempimenti connessi agli specifici provvedimenti previsti per tali immobili (autorizzazioni di altri enti interessati, al cui ottenimento è subordinata la presentazione della denuncia di inizio attività).

Gli interventi riferiti a singoli manufatti sono soggetti ad autorizzazione se negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi è espressamente richiamato l'obbligo di richiedere l'autorizzazione.

OPERE AMMESSE

Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura)

* Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti.

* Tinteggiatura.

* Sostituzione di infissi e ringhiere.

* Sostituzione e rifacimento totale del manto di copertura.

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

* Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati.

* Ammesso il rifacimento parziale di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

**Murature perimetrali,
tamponamenti e aperture esterni**

*Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è consentito:

- * l'alterazione dei prospetti,
- * la realizzazione di aperture.

Tramezzi e aperture interni

* Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

* Ammesse limitate modificazioni distributive, purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni.

* edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale sono ammesse modifiche distributive conseguenti all'installazione degli impianti tecnologici (vedere punto specifico) e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonchè sulla igienicità e sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.).

**Impianti ed apparecchi
igienico-sanitari**

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

**Impianti tecnologici e relative
strutture e volumi tecnici**

(impianti di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

* Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

* Realizzazione di volumi tecnici all'interno dell'edificio che non comportino alterazione dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

* Edifici a destinazione produttiva (industriale, artigiana, agricola) e commerciale, è ammesso (semprechè non comporti aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso):

- l'installazione di impianti tecnologici,
- la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della tutela dagli inquinamenti atmosferici e sull'igienicità e sicurezza degli edifici e lavorazioni,
- realizzazione, se necessario, di volumi tecnici all'esterno dell'edificio, semprechè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Definizione di restauro e risanamento conservativo (art 13 L.R. 56/1977)

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 ad esso compatibili.

- * Consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.
- * Inserimento di elementi accessori e di impianti richiesti dalle esigenze d'uso.
- * Eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Ambito di applicazione

Sostanzialmente rivolto alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare:

- * il recupero degli elementi tipologici, architettonici, artistici;
- * l'adeguamento funzionale compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Risanamento conservativo

Finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Ambito di applicazione

Previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri, tipologici o l'esigenze d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Restauro conservativo

Finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Ambito di applicazione

Essenzialmente rivolto alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Ammessa la modifica di destinazione d'uso se compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo.

Adempimenti e autorizzazioni

Gli interventi di restauro dei manufatti sono soggetti a denuncia di inizio attività (D.L. 388/96). Per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939 (vedere capitoli a parte) devono anche essere espletati gli adempimenti connessi agli specifici provvedimenti previsti per tali immobili (autorizzazioni di altri enti interessati, al cui ottenimento è subordinata la presentazione della denuncia di inizio attività).

**A - RISANAMENTO
CONSERVATIVO
- OPERE AMMESSE
Finiture esterne**

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura)

- * Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio.
- * Non ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

- * Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.
- * Sostituzione e ricostruzione delle parti degradate o crollate.
- * Ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- * Obbligo di impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio,

**Murature perimetrali,
tamponamenti e aperture esterni**

senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

* Ammesse, per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

* Non sono ammesse:

- la realizzazione di nuovi orizzontamenti, se comporta aumento di superficie utile;
- alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici;
- alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

* Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà.

* Consentite parziali modifiche nel rispetto dei caratteri originari

* Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento.

Tramezzi e aperture interne

* Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare riguardo per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

* Ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modifiche dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti.

* Ammesse aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

* Ripristino di tutte le finiture.

* In alternativa ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio con particolare riguardo alle parti comuni.

* Non ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**Impianti ed apparecchi
igienico-sanitari**

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

* Non sono ammesse:

- realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti;
- la realizzazione di nuovi orizzontamenti, se comporta aumento di superficie utile;
- alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici;
- alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

**Impianti tecnologici e relative
strutture e volumi tecnici**

(impianti di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

* Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

* Realizzazione di volumi tecnici all'interno dell'edificio che non comportino alterazione dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

* Edifici a destinazione produttiva (industriale, artigiana, agricola) e commerciale, è ammesso (semprechè non comporti aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso):

- l'installazione di impianti tecnologici,
- la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della tutela dagli inquinamenti atmosferici e sull'igienicità e sicurezza degli edifici e lavorazioni,
- realizzazione, se necessario, di volumi tecnici all'esterno dell'edificio, semprechè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

B - RESTAURO CONSERVATIVO
- OPERE AMMESSE
Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura)

* Restauro e ripristino di tutte le finiture.

* In alternativa rifacimento e la sostituzione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche affini, rivolti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

* Non ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

* Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

* Sostituzione e ricostruzione delle parti degradate o crollate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

* Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

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

* Non sono ammesse:

- la realizzazione di nuovi orizzontamenti, se comporta aumento di superficie utile;
- alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici;
- alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni

* Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

* Consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

* Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

* Non consentita l'alterazione dei prospetti.

Tramezzi e aperture interne

* Restauro, ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare riguardo per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.

* Ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte, anche per eventuale aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

* Restauro e ripristino di tutte le finiture.

* In alternativa ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originali (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio con particolare riguardo alle parti comuni.

* Non ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

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

* Non sono ammesse:

- realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti;
- la realizzazione di nuovi orizzontamenti, se comporta aumento di superficie utile;
- alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici;
- alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

* Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

* Realizzazione di relativi volumi tecnici all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

C 4

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

DEFINIZIONI E AMBITO DI APPLICAZIONE

Definizione di Ristrutturazione edilizia (art 13 L.R. 56/1977)

Interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

* Ripristino e sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio.

* Inserimento di nuovi elementi e impianti.

Ambito di applicazione

Sostanzialmente rivolto al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso:

* sistematiche trasformazioni dei fabbricati;

* mantenimento delle dimensioni;

* salvaguardia di caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Possibilità di trasformazioni interne:

* modificazione di impianto distributivo interno della singola unità immobiliare;

* sistematica modificazione dell'impianto distributivo dell'edificio e dei caratteri distributivi.

Possono essere ammissibili negli edifici:

* variazioni delle superfici;

* modesti incrementi del volume.

Ristrutturazione edilizia tipo A

Interventi di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali senza configurazione di aumento di superficie e di volume.

Ambito di applicazione

Ristrutturazioni con mantenimento dell'impianto originario dell'edificio con esclusione di trasformazioni urbanistiche di rilievo.

Ristrutturazione edilizia tipo B

Interventi di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali con ammessa variazione di superficie e recupero di volumi.

Ambito di applicazione

Ristrutturazioni senza conservazione dell'impianto originario dell'edificio, con incremento delle superfici utili o con riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Adempimenti e autorizzazioni

E' necessario il rilascio di concessione da parte del Sindaco del Comune interessato (Legge 10/1977). Per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939 (vedere capitoli a parte) devono anche essere espletati gli adempimenti connessi agli specifici provvedimenti previsti per tali immobili (autorizzazioni di altri enti interessati, al cui ottenimento è subordinato il rilascio della concessione o autorizzazione da parte del Sindaco del Comune interessato).

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
DI TIPO A - OPERE AMMESSE**

Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura)

* Rifacimento e nuova formazione delle finiture e valorizzazione degli elementi di pregio.

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

* Consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

* Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollati, purchè ne siano mantenuti il posizionamento.

* Ammessa la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni, se specificatamente prevista dagli strumenti urbanistici.

* Non sono ammesse:

- la realizzazione di nuovi orizzontamenti, se comporta aumento di superficie utile;
- la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti,
- la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni

* Conservazione e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà.

* Rifacimento dei tamponamenti esterni e modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Tramezzi e aperture interne

* Ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modifiche dell'assetto planimetrico.

* Ammesse aggregazioni e suddivisioni di unità immobiliari.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

* Rifacimento e nuova formazione delle finiture e valorizzazione degli elementi di pregio.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

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

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

* Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

* Realizzazione di volumi tecnici all'interno dell'edificio, se realizzati all'esterno non devono comportare aumento della superficie utile di calpestio

* Edifici a destinazione produttiva (industriale, artigiana, agricola) e commerciale, è ammesso (semprechè non comporti aumento delle superfici utili di calpestio):

- l'installazione di impianti tecnologici,
- la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della tutela dagli inquinamenti atmosferici e sull'igienicità e sicurezza degli edifici e lavorazioni,
- realizzazione, se necessario, di volumi tecnici all'esterno dell'edificio, semprechè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
DI TIPO B - OPERE AMMESSE**

Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura)

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

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

* Consolidamento, sostituzione e integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

* Rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, purchè ne siano mantenuti il posizionamento.

**Murature perimetrali,
tamponamenti e aperture esterni**

- * Ammessa la modificazione delle quote degli orizzontamenti e delle scale.
- * Consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.
- * Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

Tramezzi e aperture interni

- * Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti.
- * Realizzazione o l'eliminazione di aperture.
- * Modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

Finiture interne

- * Restauro, ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare riguardo per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio: volte, soffitti, pavimenti, affreschi.
- * Ammesse, per mutate esigenze distributive e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonchè l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

- * Rifacimento e nuova formazione delle finiture.
- * Conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

**Impianti ed apparecchi
igienico-sanitari**

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

**Impianti tecnologici e relative
strutture e volumi tecnici**

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

- * Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.
- * Realizzazione di relativi volumi tecnici anche all'esterno dell'edificio, purchè non configurino un aumento della superficie utile di calpestio.

DEFINIZIONI E AMBITO DI APPLICAZIONE**Definizione di demolizione**

Interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Ambito di applicazione

Presentano diverse finalità e caratteristiche, in relazione a:

- * entità degli interventi,
- * tipo di edificio su cui sono eseguite,
- * al successivo utilizzo delle aree e dei fabbricati.

Finalità delle demolizioni:

- a) preordinate alla costruzione di nuove opere o nuovi fabbricati, configurano interventi complessi di demolizioni e nuove costruzioni;
- b) a carattere autonomo, non realizzate congiuntamente ad altri tipi di intervento.

Adempimenti e autorizzazioniDemolizioni di cui al punto a)

Soggette a rilascio di concessione da parte del Sindaco del Comune interessato (Legge 10/1977).

Per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939 (vedere capitoli a parte) devono anche essere espletati gli adempimenti connessi agli specifici provvedimenti previsti per tali immobili (autorizzazioni di altri enti interessati, al cui ottenimento è subordinato il rilascio della concessione o autorizzazione da parte del Sindaco del Comune interessato).

Demolizioni di cui al punto b)

1 - Soggette a denuncia di inizio attività (D.L. 388/1996).

2 - Per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939 (vedere capitoli a parte), è necessario il rilascio di concessione da parte del Sindaco del Comune interessato (Legge 10/1977). Inoltre devono anche essere espletati gli adempimenti connessi agli specifici provvedimenti previsti per tali immobili (autorizzazioni di altri enti interessati, al cui ottenimento è subordinata la denuncia di inizio attività).

**DEFINIZIONI E AMBITO DI
APPLICAZIONE****Definizione di nuova costruzione**

Interventi consistenti nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree già edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Demolizione e ricostruzione

Si configurano come interventi di nuova edificazione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relative alle nuove costruzioni.

Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, siano specificamente ammessi e normati dal P.R.G. interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti dagli stessi strumenti urbanistici in vigore (ad esempio interventi di ricostruzione da realizzare con gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente), tale intervento si configura, in genere, come intervento di sostituzione edilizia (vedere punto G6).

Adempimenti e autorizzazioni

E' soggetto a rilascio di concessione da parte del Sindaco del Comune interessato (Legge 10/1977).

Per interventi da eseguire in aree vincolate o nell'ambito di edifici o complessi edificati sottoposti a vincolo 1089/1939 e della Legge 1497/1939 (vedere capitoli a parte) devono anche essere espletati gli adempimenti connessi agli specifici provvedimenti previsti per tali immobili (autorizzazioni di altri enti interessati, al cui ottenimento è subordinato il rilascio della concessione da parte del Sindaco del Comune interessato).

c 7

AMPLIAMENTO

DEFINIZIONI E AMBITO DI APPLICAZIONE

Definizione di ampliamento

Intervento di nuova edificazione volto ad aumentare la volumetria esistente di edifici, mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Ambito di applicazione

Eseguito su fabbricati esistenti e differenziato dal restauro e risanamento conservativo e dalla ristrutturazione edilizia, in quanto determina trasformazioni edilizie ed urbanistiche in misura rilevante rispetto al contesto in cui sono collocati. In relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici può essere ammesso il cambio di destinazione d'uso, rispetto alla parte di edificio esistente.

Adempimenti e autorizzazioni

E' soggetto a rilascio di concessione da parte del Sindaco del Comune interessato (Legge 10/1977).
Per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939 (vedere capitoli a parte) devono anche essere espletati gli adempimenti connessi agli specifici provvedimenti previsti per tali immobili (autorizzazioni di altri enti interessati, al cui ottenimento è subordinato il rilascio della concessione da parte del Sindaco del Comune interessato).

c 8

SOPRAELEVAZIONE

DEFINIZIONI E AMBITO DI APPLICAZIONE

Definizione di sopraelevazione

Intervento di nuova edificazione volto ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Ambito di applicazione

Eseguita su fabbricati esistenti e differenziata dal restauro e risanamento conservativo e dalla ristrutturazione edilizia, in quanto determina trasformazioni edilizie ed urbanistiche in misura rilevante rispetto al contesto in cui sono collocati. In relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici può essere ammesso il cambio di destinazione d'uso, rispetto alla parte di edificio esistente.

Adempimenti e autorizzazioni

E' soggetta a rilascio di concessione da parte del Sindaco del Comune interessato (Legge 10/1977).
Per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939 (vedere capitoli a parte) devono anche essere espletati gli adempimenti connessi agli specifici provvedimenti previsti per tali immobili (autorizzazioni di altri enti interessati, al cui ottenimento è subordinato il rilascio della concessione da parte del Sindaco del Comune interessato).

DEFINIZIONI E AMBITO DI APPLICAZIONE**Definizione di mutamento di destinazione d'uso**

Modificazione parziale o totale della destinazione d'uso di un immobile a seguito di utilizzazione dello stesso in una diversa categoria d'uso non equipollente ai sensi dello strumento urbanistico vigente.

Ambito di applicazione

Eseguita su fabbricati esistenti, può comportare:

- a) esecuzione di opere edilizie
- b) non esecuzione di opere edilizie.

Adempimenti e autorizzazionia) Esecuzione di opere edilizie

E' soggetto a rilascio di concessione da parte del Sindaco del Comune interessato (Legge 10/1977).

Per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939 (vedere capitoli a parte) devono anche essere espletati gli adempimenti connessi agli specifici provvedimenti previsti per tali immobili (autorizzazioni di altri enti interessati, al cui ottenimento è subordinato il rilascio della concessione da parte del Sindaco del Comune interessato).

b) Non esecuzione di opere edilizie

E' soggetto a rilascio di concessione da parte del Sindaco del Comune interessato (Legge 10/1977), solo se specificatamente prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939 (vedere capitoli a parte) devono anche essere espletati gli adempimenti connessi agli specifici provvedimenti previsti per tali immobili (autorizzazioni di altri enti interessati, al cui ottenimento è subordinato il rilascio della eventuale concessione da parte del Sindaco del Comune interessato).

DEFINIZIONI E AMBITO DI APPLICAZIONE

N.B.: si precisa che tale definizione non è compresa nella Circolare Regionale 5/SG/URB del 5/4/1984, ma è stata inserita nel nuovo Piano Regolatore della Città di Torino, regolarmente adottato ed approvato in conformità alla normativa vigente (approvato con D.G.R. 21 aprile 1994, n. 3); non essendo stata oggetto di osservazione da parte dei competenti uffici regionali si ritiene che la stessa sia stata di fatto recepita nell'ordinamento normativo regionale.

Definizione di sostituzione edilizia

Intervento di demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni consentite nella ristrutturazione edilizia, e conseguente riedificazione di un nuovo organismo edilizio anche diverso da quello originario.

Ambito di applicazione

Eseguita su fabbricati esistenti, comporta la costruzione di un nuovo organismo che abbia superficie utile e volumetria non superiore a quello demolito. In relazione alle previsioni degli strumenti urbanistici può essere ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Adempimenti e autorizzazioni

E' soggetto a rilascio di concessione da parte del Sindaco del Comune interessato (Legge 10/1977).

Per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939 (vedere capitoli a parte) devono anche essere espletati gli adempimenti connessi agli specifici provvedimenti previsti per tali immobili (autorizzazioni di altri enti interessati, al cui ottenimento è subordinato il rilascio della concessione da parte del Sindaco del Comune interessato).