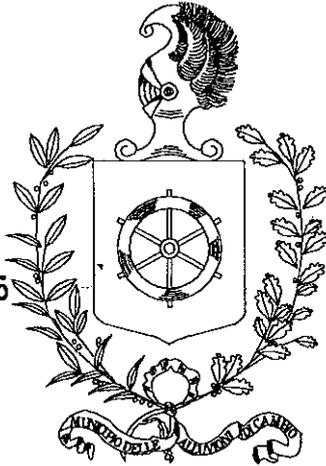


COMUNE  
DI  
ALLUVIONI CAMBIO'  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

REGIONE PIEMONTE  
ASSESSORATO URBANISTICA  
COPIA DEL DOCUMENTO  
FIRMATO DAL DIRETTORE

In data 24 MAR. 2000

Approvato con D.G.R. n. 16/29235  
DIRIGENTE  
Arch. Andrea MARINI



REGIONE PIEMONTE  
PROTOCOLLO GENERALE  
011208 - 1 SET 99  
DIREZIONE N. 19  
SETTORE N. 9

# P.R.G.

revisione generale dello  
strumento urbanistico vigente

VARIANTE N° 1

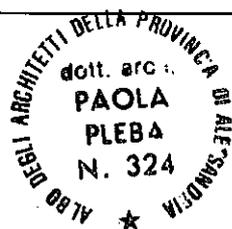
PROGETTO DEFINITIVO



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 24...DEL 29/07/99

DATA 29/07/2000



Il Progettista  
Dott. Arch. Paola Pleba



Il Responsabile del Procedimento

INDICE DELLE NORME

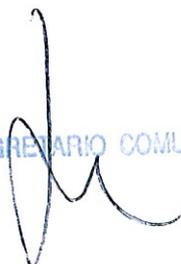
TITOLO	I	- DISPOSIZIONI GENERALI	
Art.	1	- Applicazione del Piano	Pag. 1
Art.	2	- Attuazione del Piano	Pag. 1
Art.	3	- Concessione ed autorizzazione	Pag. 2
Art.	4	- Condizioni per il rilascio di concessioni, agibilità ed abitabilità	Pag. 4
Art.	5	- Piani esecutivi	Pag. 7
Art.	6	- Gestione del Piano	Pag. 7
TITOLO	II	- PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI	
Art.	7	- Definizioni	Pag. 9
Art.	8	- Opere di urbanizzazione	Pag. 13
TITOLO	III	- DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO	
Art.	9	- Classi di destinazione d'uso	Pag. 15
TITOLO	IV	- TIPI DI INTERVENTO	
Art.	10	- Tipi di intervento	Pag. 17
Art.	11	- Manutenzione ordinaria	Pag. 17
Art.	12	- Manutenzione straordinaria	Pag. 18
Art.	13	- Restauro e risanamento conservativo	Pag. 20
Art.	14	- Ristrutturazione edilizia	Pag. 25
Art.	15	- Ristrutturazione urbanistica	Pag. 28
Art.	15 bis	- Completamento	Pag. 28
Art.	16	- Nuovo impianto	Pag. 28
Art.	16 bis	- <b>Demolizione con ricostruzione</b>	Pag. 29
Art.	16 ter	- <b>Demolizione senza ricostruzione</b>	Pag. 29
Art.	16 quater	- <b>Nuove costruzioni</b>	Pag. 29
Art.	16 quinquies	- <b>Mutamento di destinazione d'uso</b>	Pag. 30
TITOLO	V	- AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE	
Art.	17	- Azzonamento	Pag. 31
Art.	18	- Zone residenziali A	Pag. 32
Art.	19	- Zone residenziali B	Pag. 32
Art.	20	- Zone residenziali C	Pag. 33
Art.	21	- Zone produttive D	Pag. 33
Art.	22	- Zone rurali E	Pag. 33
Art.	22 bis	- <b>Zona a vincolo speciale EV</b>	Pag. 34
Art.	23	- Aree per servizi ed attrezzature sociali SP	Pag. 34



TITOLO	VI	- NORME SPECIFICHE DI ZONA	
Art.	24	- Zone residenziali A (centri storici)	Pag. 35
Art.	25	- Zone residenziali B (centri abitati)	Pag. 37
Art.	26	- Zone residenziali C (completamento e sviluppo)	Pag. 39
Art.	27	- Zona produttiva D (artigianale e industriale)	Pag. 41
Art.	28	- Annullato	Pag. 42
Art.	29	- Zona rurale E	Pag. 43
<b>Art.</b>	<b>29 bis</b>	- <b>Zona a vincolo speciale EV</b>	<b>Pag. 46</b>
Art.	30	- Aree per servizi ed attrezzature sociali SP	Pag. 46
Art.	31	- Fasce di rispetto stradale	Pag. 47
Art.	32	- Zone di rispetto cimiteriale	Pag. 48
Art.	33	- Zone di rispetto fluviale	Pag. 48
Art.	34	- Zone di rispetto impianti di depurazione	Pag. 48
Art.	35	- Zone soggette a vincolo idrogeologico o forestale	Pag. 49
		<b>Aree a rischio idraulico</b>	
TITOLO	VII	- NORME SPECIALI	
Art.	36	- Formazione di strade private	Pag. 56
Art.	37	- Accessi ed autorimesse private	Pag. 56
Art.	38	- Recinzioni	Pag. 56
Art.	39	- Norme aggiuntive	Pag. 57
Art.	40	- Salvaguardia	Pag. 57
Art.	41	- Entrata in vigore del P.R.G.	Pag. 57
Art.	42	- Norme transitorie e finali	Pag. 57
Art.	43	- Aggiornamenti	Pag. 58
Art.	44	- <b>Criteri di applicazione delle norme</b>	<b>Pag. 58</b>

**N.B.:** il carattere di stampa "grassetto" indica le modifiche e le integrazioni introdotte con la Variante il carattere di stampa "*grassetto inclinato*" indica le modifiche e le integrazioni introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

IL SEGRETARIO COMUNALE




Olivero Inigo

## TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

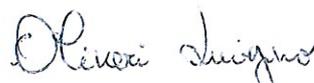
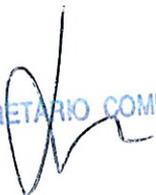
## ART. 1 – APPLICAZIONE DEL PIANO

- 1.1 Tutto il territorio comunale è vincolato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale attualmente in vigore.
- 1.2 L'uso del suolo e le iniziative edilizie **sono** disciplinati dal P.R.G. nei modi indicati negli elaborati di progetto e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

## ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO

- 2.1 L'attuazione del P.R.G. avverrà mediante intervento diretto oppure mediante strumenti urbanistici esecutivi.
- 2.2 L'intervento diretto consiste nella concessione diretta o nell'autorizzazione diretta rilasciata dal Sindaco.
- 2.3 Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
- a) i piani esecutivi di iniziativa pubblica (P.P.) di cui agli artt. 38-39 e 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche e di cui all'art. 41 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
  - c) i piani di recupero (P.R.) di cui alla legge 5.8.1978 n. 457 e di cui agli artt. 41/bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
  - c<sub>1</sub>) i piani delle aree per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;**
  - d) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.) e di cui agli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
  - e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.

IL SEGRETARIO COMUNALE



## ART. 3 – CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

- 3.1 A norma dell'art. 1 della Legge n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., purché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme; per la utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui all'ultimo comma del presente articolo.
- 3.2 In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:
- a) nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;
  - b) restauro, risanamento e ricostruzione di edifici ad uso non residenziale;
  - b bis) ristrutturazione degli edifici ad uso residenziale e non;
  - c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni,
  - d) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;
  - e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
  - f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
  - g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
  - h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
  - i) costruzione di vani nel sottosuolo;
  - l) collocamento, modificazione e rimozione di apparecchiature e di impianti diversi da quelli di cui alla lettera f) del seguente comma;
  - m) apertura ed ampliamento di cave e torbiere, sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
  - n) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera c) del comma seguente;
  - o) costruzioni temporanee e campeggi;
  - p) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.
- 3.3 Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:
- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
  - b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
  - c) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
  - d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;

- e) La trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;

Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497, i seguenti interventi:

- f) Gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- g) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione **primaria e secondaria elencate all'art. 51**;
- h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
- i) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;**

L'istanza di autorizzazione è corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti.

L'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia s'intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nei casi di cui alle lettere a) e b) entro novanta giorni e nei casi di cui alle lettere c), d), e), f), g), h), **i)**, entro 60 giorni dalla presentazione; decorsi tali termini il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

3.4 Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente 2° comma;
- b) le opere di manutenzione ordinarie degli edifici, ivi comprese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;
- c) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

3.5 In tutto il centro storico sono di regola (art. 24 comma 4 punto d) L.R. n. 56/77 e s. m. i.) ammessi soltanto "Restauro e Risanamento Conservativo" e "Ristrutturazione Edilizia"; essi possono anche essere soggetti a Concessione singola.

Per tutti gli interventi che ricadano invece sotto la definizione di "Ristrutturazione urbanistica", ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 56/77 e s. m. i., è obbligatorio il Piano Particolareggiato, redatto ai sensi dei commi 1, 2, 3 dell'articolo 40 della L.R. n. 56/77 e s. m. i.



ART. 4 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI.  
AGIBILITA' ED ABITABILITA'.

- 4.0 **Le autorizzazioni e le concessioni sono rilasciate dal Sindaco, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 56/77, con la precisazione che le "autorizzazioni" concernono esclusivamente gli interventi specificati nell'art. 56 della Legge e a quelli definiti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984, fermo restando che tutti gli altri sono soggetti a concessione.**
- 4.1 Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge n. 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché al costo di costruzione.
- 4.2 L'entità di contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione, sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5,6,10 della Legge 28.1.1977 n. 10.
- 4.3 In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi e per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28.1.1977 n. 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.
- 4.4 Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.
- 4.5 La domanda di concessione deve essere corredata della seguente documentazione:
- stralcio del P.R.G. in scala 1:2.000 o 1:5.000 (secondo le zone di appartenenza dell'oggetto dell'intervento), di formato non inferiore a cm. 20x20, sul quale sia circoscritta in rosso l'area di proprietà;
  - stralcio della mappa catastale in scala 1:1.000 (nucleo di interesse storico-ambientale) o 1:2.000 (per tutte le altre), di formato non inferiore a cm. 15x15, con la delimitazione in rosso della proprietà ed i relativi dati catastali (F., mappale, superficie, o vani);
  - planimetria in scala non inferiore ad 1:500, eseguita in base a rilievo diretto, quotata, dalla quale risultino chiaramente, le linee di confine (in rosso), lo stato delle proprietà confinanti (spazi liberi, edifici, precisando per quest'ultimi l'altezza, la destinazione, la presenza di finestre), i nominativi dei relativi proprietari; sulla planimetria deve essere riportato l'intervento progettato e la modifica dello stato preesistente che eventualmente ne derivasse (giallo e rosso), nonché la verifica dei parametri planovolumetrici attraverso il calcolo dettagliato;

- tavole di progetto in scala non inferiori ad 1:100, composte di piante (distinte per piano), sezioni secondo i due assi ortogonali (di cui una in corrispondenza della scala, ove esista), prospetti di tutti i fronti. I disegni dovranno essere quotati e completi di tutti gli elementi necessari per la loro lettura, quale destinazione di ogni locale, materiali di copertura e finitura facciate (cornicioni, serramenti, solai, ecc.);
- titolo di proprietà o di disponibilità;
- documentazione fotografica ove l'intervento abbia luogo su edifici esistenti.

4.6 I progetti devono essere redatti e firmati da tecnici abilitati, iscritti in un Albo Professionale, competenti per Legge;  
 Quand'anche una sola delle condizioni sopraelencate circa la completezza della documentazione, o la competenza del tecnico non fosse rispettata, le istanze di concessione non avranno corso; il Comune, in sede di istruttoria, richiederà quindi agli interessati il rispetto anche formale di tali condizioni, con l'integrazione della documentazione e degli elementi ritenuti mancanti o incompleti, prima di sottoporre la pratica all'esame della C.E.

4.7 Conseguito in parere favorevole della C.E. il richiedente, all'uopo avvertito, dovrà assolvere agli obblighi di cui alla Legge 10/77 (onerosità) e produrre la seguente documentazione:

- Atti di vincolo (asservimento terreni, destinazione), se e quali richiesti;
- Relazioni o **dichiarazioni** secondo le Leggi 13/89, 46/90, 10/91 e D.P.R. 447/91 se richieste (in caso di ristrutturazione le relazioni o **dichiarazioni** dovranno essere prodotte unitamente al progetto);
- Relazione geotecnica o **geologica** se richieste;
- Eventuali autorizzazioni da parte di Enti interessati (Regione, A.N.A.S., Provincia, S.N.A.M., E.N.E.L., U.S.L., VV.FF., ecc.) se richieste.

Dopo la verifica di tale documentazione, il richiedente dovrà procedere al materiale ritiro del documento concessorio, in assenza del quale non è consentito dare inizio e corso ad alcun lavoro.

**Il titolare** della concessione ha l'obbligo di comunicare la data di inizio e di ultimazione dei lavori, tenuto conto che tali eventi devono aver luogo nei termini di validità della concessione, e precisamente:

- 1 anno dalla data del suo rilascio, per l'inizio;
- 3 anni dalla data dell'inizio dei lavori per l'ultimazione degli stessi.

Eventuali proroghe, da concedersi solo in presenza delle condizioni di cui all'art. 4 della Legge 10/77 debbono essere motivatamente richieste, pena la necessità di una nuova concessione e del pagamento degli oneri per le opere ancora da realizzare.

La non osservanza di quanto sopra configura, nel caso di inizio oltre i termini indicati, il reato di "esecuzione dei lavori in assenza di concessione", con le conseguenze penali ed amministrative previste dalla Legge.



- 4.8 Durante i lavori, deve essere consentito il libero accesso al cantiere da parte di funzionari o degli incaricati Comunali, per i necessari controlli, e dovranno essere rispettati gli ordini e le prescrizioni che questi impartiranno circa l'allacciamento a pubblici servizi e gli allineamenti.  
A lavori ultimati dovrà essere richiesta l'abitabilità o l'agibilità, con apposita domanda, corredata da una copia del collaudo delle strutture in c.c.a., dallo stralcio del P.R.G.C., corrispondente a quello allegato alla domanda di concessione, con la rappresentazione della modifica verificatasi con la realizzazione dell'intervento, nonché dalla dichiarazione congiunta attestante il rispetto di quanto risultante dalla relazione precedentemente prodotta, **come prescritto dalle Leggi 13/89, 46/90, 10/91 e D.P.R. 447/91.**
- 4.9 Le autorizzazioni sono rilasciate a titolo gratuito, nel rispetto degli eventuali vincoli previsti dalle Leggi 1089/39 e 1497/39. La documentazione da allegare alla richiesta di autorizzazione è quella prevista dal precedente art. 4.5. I progetti devono essere redatti e firmati da tecnici abilitati iscritti in un Albo Professionale, competenti per Legge. L'intestatario dell'autorizzazione ha l'obbligo di comunicare per iscritto, al Sindaco, la data di inizio e di ultimazione dei lavori, tenuto conto che i termini di validità dell'atto autorizzativo, sono:
- 6 mesi dalla data del suo rilascio, per l'inizio;
  - 18 mesi dalla data di inizio dei lavori per l'ultimazione.
- Eventuali proroghe debbono essere motivatamente richieste.
- 4.10 Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione, a norma dell'art. 26 della Legge n. 47/85, le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari.  
Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.  
Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.  
Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1° Giugno 1939, n. 1089 e 19 Giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni.

IL SEGRETARIO COMUNALE

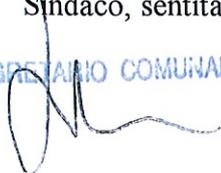


## ART. 5 – PIANI ESECUTIVI

- 5.1 I piani esecutivi di iniziativa pubblica (P.P., P.I.P e P.E.E.P.) saranno formati in conformità delle disposizioni di cui agli artt. 38-39-40- 41 e 42 della L.R. 56/77.
- 5.2 Il P.R.G. individua le zone, in cui sono previsti i piani di recupero (P.R.) ai sensi degli artt. 12 e 41 bis della L.R. 56/77.
- 5.3 Nelle zone in cui non è obbligatoria la formazione di piani di recupero, gli interventi previsti dall'art. 41 bis della L.R. 56/77 possono essere realizzati mediante concessione singola diretta.
- 5.4 Il P.R.G., individua le zone di completamento C1 e D1, in cui è previsto il piano esecutivo convenzionato obbligatorio (P.E.C.) formato nel rispetto degli artt. 44 e 45 della L.R. 56/77 e degli articoli specifici delle presenti norme.
- 5.5 Piani esecutivi di iniziativa privata possono essere proposti da uno o più proprietari, sia per le zone di completamento ed espansione che per quelle di recupero, e sottoposti ai pareri ed alle procedure di cui agli artt. 3 e 6 delle presenti norme, nel rispetto degli artt. 44 e 45 della L.R. 56/77; la superficie minima per la proposta di P.E.C. è di 5.000 mq.

## ART. 6 – GESTIONE DEL PIANO

- 6.1 IL Comune si avvale, come organo consultivo del Sindaco per il rilascio di concessioni ed autorizzazioni, e come organo consultivo del Consiglio Comunale per l'approvazione di piani esecutivi convenzionati, di una Commissione Edilizia (C.E.) **nominata a norma di Legge.**
- 6.2 Le sedute della C.E. sono valide se tenute in presenza di almeno 4 membri effettivi, tra cui il Presidente e un tecnico laureato.
- 6.3 I pareri della C.E. vengono espressi con il voto della maggioranza dei presenti, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.
- 6.4 La C.E. deve esprimere il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, su tutte le richieste di concessione, di autorizzazioni e di lottizzazioni convenzionate nonché su tutte le proposte di varianti al P.R.G. di interesse del Comune.
- 6.5 La C.E., per l'esame dei quesiti a lei sottoposti, farà riferimento, oltre alle presenti N.T.A., al Regolamento Edilizio ed a quello di Igiene in vigore e non in contrasto con le stesse.
- 6.6 Il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie è di competenza del Sindaco, sentita la C.E. e visto il parere dell'Ufficiale Sanitario dell'U.S.L..



- 6.7 L'adozione e l'approvazione di convenzioni o di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, sono di competenza del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Olivero Inguino

## TITOLO II

## PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

## ART. 7 – DEFINIZIONI

7.1 Superficie territoriale  $S_t$  (m<sup>2</sup>)

E' definita dalla superficie complessiva di un'area a destinazione di zona omogenea, sulla quale il P.R.G. si attua per mezzo di un piano esecutivo. Comprende tutte le superfici fondiari destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria all'interno della sua perimetrazione indicata nelle tavole grafiche con apposita simbologia. Tutte le aree facenti parte della  $S_t$  concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento edificabile.

7.2 Superficie fondiaria  $S_f$  (m<sup>2</sup>)

E' la porzione di superficie territoriale, di necessaria pertinenza degli edifici, sulla quale il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto, successivo o non ad un piano esecutivo. Essa è costituita pertanto dalla parte residua della Superficie Territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, ma comprensiva di eventuali fasce di rispetto (stradale, cimiteriale, ecc.).

7.3 Superficie coperta  $S_c$  (m<sup>2</sup>)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul suolo di tutte le opere edificate fuori terra, delimitate o no da superfici perimetrali, compresi avancorpi a sbalzo, porticati, verande, tettoie e simili, escluse scale esterne aperte, aggetti di gronda, di pensiline e balconi aperti **sporgenti** fino ad un massimo di m. 1,50.

Non costituiscono superficie coperta le autorimesse seminterrate ricavate esternamente al corpo dell'edificio afferente ed i "bassi fabbricati" che abbiano l'estradosso di copertura ad una quota non più alta di m.1,20 rispetto a quella di campagna del terreno circostante sistemato, con copertura piana ma sistemata a verde per almeno 1/3 della superficie della copertura stessa.



### 7.3 bis Superficie lorda complessiva di pavimento $S_{lp}$ (m<sup>2</sup>)

E' la somma delle superfici lorde di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Comprende:

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile inclusi i soppalchi ed i piani seminterrati ed interrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone;
- b) la superficie degli aggetti chiusi
- c) la superficie dei sottotetti, qualora questi abbiano i requisiti di altezza interna e/o di aerilluminazione prescritti per l'abitabilità.

Esclude:

- d) i porticati pubblici e privati aperti su tre lati, le logge rientranti, i balconi, i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile, adibiti a vano scala, ascensore, ecc.
- e) gli spazi di servizio dell'edificio quali locali caldaia, cantine, lavanderie, depositi e simili qualora siano sottostanti al primo piano abitabile ed abbiano altezza interna non superiore a m. 2,50;
- f) gli spazi destinati al ricovero delle autovetture qualora:
  - siano sottostanti al primo piano abitabile;
  - siano in corpo autonomo emergenti per meno di m. 1,20 dalla quota zero convenzionale;
  - siano in corpo autonomo fuori terra, nei limiti fissati per ogni zona dalle presenti norme e con altezza al colmo non superiore a m. 2,70.

### 7.4 Rapporto di copertura $R_c$ (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

E' il rapporto tra la superficie coperta  $S_c$  (esistente e di progetto) e la superficie fondiaria  $S_f$  del lotto interessato.

### 7.5 Altezza degli edifici in rapporto agli spazi liberi $H_r$ (m.)

E' la differenza, misurata su ciascun fronte dell'edificio, tra la quota **zero convenzionale** e la più alta fra le quote dei seguenti elementi: bordo superiore di gronde o di scossaline sui timpani di facciate di case senza tetto a padiglione, cornicioni, parapetti o intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile.

Per quota **zero convenzionale** si intende:

- quella del marciapiede (ovvero m. 0,15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede), fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona e dalle prescrizioni contenute nell'art. 35.2 (Aree a rischio idraulico)

**7.6** Altezza degli edifici agli effetti del computo dei volumi  $H_v$  (m.)

E' la differenza tra la quota di intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile (per la parte inclinata si assume la quota media) e la quota del pavimento del piano abitabile più basso.

La quota del pavimento del piano abitabile più basso viene comunque considerata uguale a m. 1,20 dalla quota **zero convenzionale** allorché essa sia ad altezza superiore.

Ai fini del computo della  $H_v$  l'altezza netta dei piani abitabili si considera superiore o uguale a m. 2,70 e si conviene di attribuire a tutti gli orizzontamenti, compreso l'ultimo, uno spessore di m. 0,30.

**7.7** Altezza massima  $H_{max}$  (m.)

E' il limite massimo consentito per ogni zona **omogenea** e può essere espressa in metri ed in piani fuori terra.

Quella misurata in metri corrisponde alla maggiore tra le  $H_r$  di cui al punto 7.5 precedente.

Dall'altezza massima espressa in piani si escludono (cioè non vengono considerati "piani"):

- i seminterrati che emergono per meno di m. 1,20 dalla quota **zero convenzionale** definita come al precedente punto 7.5;
- i porticati aperti sui tre lati con altezza inferiore a m. 2,50;
- i sottotetti aventi altezza minima non superiore a m. 0,50 ed altezza massima non superiore a m. 2,30 (non utilizzabili comunque ai fini abitativi).

**7.8** Volume del fabbricato  $V_f$  (m<sup>3</sup>)

E' il prodotto della superficie coperta  $S_c$  per l'altezza  $H_v$  aumentato del volume **dei corpi aggettanti coperti e chiusi almeno su tre lati.**

Sono esclusi dal computo **del volume:**

- **I porticati aperti al pubblico e situati al piano terra degli edifici;**
- **I porticati aperti con altezza inferiore a m. 2,50;**
- **Le logge e gli attici chiusi su non più di due lati;**
- Pergolati, balastrate, corpi scale aperti e tutte le strutture analoghe;
- **I bassi fabbricati di cui al 2° comma del paragrafo 7.3 e comunque quelli non superanti l'altezza al colmo di m. 2,70 destinati ad autorimessa, in misura non superiore a due per ogni unità abitativa;**
- I volumi tecnici così come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 2474 del 31.1.1973.



Sono altresì esclusi dal computo del volume le parti di sottotetto, anche destinate ad uso abitativo, purché contenute nell'involucro esistente di edifici costruiti in zone residenziali antecedentemente al 23.12.1985 data di entrata in vigore degli indici di cubatura.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti deve prevedere la contestuale realizzazione di aree per il parcheggio nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume recuperato, senza possibilità di monetizzazione.

7.9 Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t$  (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

E' il rapporto, espresso in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, tra il volume costruibile  $V_f$  e la superficie territoriale  $S_t$  compresa in piani esecutivi al lordo delle cubature già esistenti nell'area e di cui sia previsto il mantenimento.

7.10 Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$  (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

E' il rapporto, espresso in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, tra il volume  $V_f$  e la superficie fondiaria  $S_f$ , al lordo delle cubature già esistenti nel lotto e di cui sia previsto il mantenimento.

7.11 Fronte di un edificio  $f$

Si intende una parete con finestre necessarie di locali abitabili, qualunque sia il suo sviluppo.

7.12 Testata di un edificio  $t$

Si intende una parete priva di finestre, o con finestre di soli vani di servizio, o con finestre non necessarie di locali abitabili, quando il suo sviluppo non sia maggiore di m. 12.

Se lo sviluppo è maggiore di m. 12 una tale parete è considerata come fronte.

7.13 Distanza dalle strade aperte al pubblico transito  $D_s$

E' la minima distanza tra il ciglio stradale, misurata perpendicolarmente ad esso, ed il punto più vicino di un edificio compresi i corpi aggettanti chiusi. Sono esclusi dal computo gli sporti (balconi, pensiline, cornicioni) inferiori a m. 1,50.

7.14 Distanza dai confini di proprietà  $D_c$

E' la minima distanza tra il confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso, ed il punto più vicino di un edificio, compresi i corpi aggettanti chiusi.

Sono esclusi dal computo gli sporti (balconi, pensiline, cornicioni) inferiori a m. 1,50.

**Per i bassi fabbricati descritti al 2° comma del paragrafo 7.3 e di quelli con altezza al colmo non superiore a m. 2,70 e destinati ad autorimessa di cui al 2° comma del paragrafo 7.8 la distanza dai confini di proprietà può essere = 0,00 m. ( $D_c=0,00$  m.).**

**7.15**      Distanza tra fabbricati       $D_f$ 

E' la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti, finestrate e non, fronteggianti edifici diversi, misurata considerando per entrambi i corpi aggettanti chiusi ma non gli sporti inferiori a m. 1,50.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

**7.16**      Superficie a parcheggio privato       $S_{Pp}$ 

E' la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La  $S_{Pp}$  viene determinata in rapporto al volume od alla superficie lorda di pavimento della costruzione principale a seconda delle prescrizioni di zona.

**7.17**      Superficie a verde privato       $S_{Vp}$ 

E' la superficie minima da destinare ad area verde permeabile, che deve essere debitamente sistemata e piantumata con essenze a medio ed alto fusto. Dalla superficie  $S_{Vp}$  sono esclusi i giardini pensili e le coperture a verde di qualsiasi corpo di fabbrica, anche se interrato. La  $S_{Vp}$  viene determinata in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base delle prescrizioni di zona.

**ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE****8.1**      Opere di urbanizzazione primaria

Per opere di urbanizzazione primaria s'intende l'insieme delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.

Tali opere sono quelle di cui al punto 1 dell'art. 51 della L.R. 56/77 e precisamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere, sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).



## 8.2 Opere di urbanizzazione secondaria

Per opere di urbanizzazione secondaria s'intende l'insieme delle infrastrutture atte a soddisfare le esigenze socio-culturali della popolazione.

Come tali s'intendono quelle riportate al punto 2) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e precisamente:

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- l) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- m) edifici per il culto;
- n) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- o) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

## TITOLO III

## DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

## ART. 9 – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

9.1 La destinazione d'uso deve essere indicata su ogni progetto e richiamata nella concessione edilizia.

Le destinazioni d'uso sono precisate per ogni zona; quelle preesistenti all'adozione del P.R.G., ed in contrasto con quelle di zona, devono essere modificate entro tre mesi dall'entrata in vigore del P.R.G. stesso, salvo le eccezioni previste nelle norme specifiche di zona delle presenti N.T.A. Tutte le modifiche di destinazione d'uso, salvo quelle relative ad unità immobiliari non superiori a 700 m<sup>3</sup> di cui al 1° comma dell'art. 48 della L.R. 56/77, devono essere autorizzate dal Sindaco.

Nessuna variazione di destinazione può essere autorizzata se non entro l'ambito di quelle appartenenti a ciascuna delle classi seguenti.

9.2 Classe A:

- residenza, sia di carattere familiare che di tipo comunitario (collegi, convitti, convivenze religiose);
- alberghi, pensioni, locande;
- autorimesse private.

9.3 Classe B:

- commercio al minuto;
- uffici pubblici e privati (commerciali e professionali);
- artigianato di servizio, familiare e non molesto (estetista, sartoria, oreficeria, stamperia, forni pane e pasticceria, attività assimilabili);
- culto, ritrovi, spettacolo, ricreazione;
- istruzione pubblica e privata;
- dispensari, ambulatori, case di cura;
- autorimesse pubbliche per meno di 100 autovetture.

9.4 Classe C:

- attività artigianali di produzione anche moleste ( falegnamerie e segherie, gommisti, carrozzerie, meccanici, fabbri, carpenterie metalliche, fonderei, materie plastiche, verniciatori, altre attività assimilabili);
- cabine elettriche;
- attività commerciali richiedenti magazzini chiusi o aperti (prodotti agricoli e per l'agricoltura, autotrasporti di merci sfuse, imballate od in contenitori, carburanti e combustibili liquidi, solidi e gassosi, materiali da costruzione);
- autorimesse pubbliche per oltre 100 autovetture.

9.5 Classe D:

- attività produttive di tipo industriali non inquinanti a norma della vigente legislazione statale e regionale e commercializzazione dei prodotti finiti;

9.6 Classe E:

- attività agricola-zootecnica;
- trasformazione di prodotti agricoli;
- immagazzinamento di derrate per la commercializzazione, sia a gestione privata che cooperativistica;
- macelli;
- artigianato di servizio e di produzione a prevalente servizio dell'agricoltura (riparazione macchine agricole, costruzione imballaggi, salumifici, caseifici ed attività assimilabili).

9.7 Classe F:

- residenza e servizi (uffici, mense, spogliatoi, igienici) per le destinazioni della classe C, D (per proprietari, dirigenti, custodi) e della classe E (case coloniche, esclusivamente per proprietari-conduttori o non conduttori, per affittuari, mezzadri, salariati, con tassativa esclusione di ogni altra categoria di utenti che non abbia come preminente attività quella rurale).

9.8 Classe G:

- servizi tecnologici puntiformi di interesse pubblico (cabine elettriche non private, depuratori acque nere, pozzi acquedotto);
- residenza eventuale per personale addetto.

9.9 Classe H:

- **impianti di ricezione e trasmissione programmi radio-televisivi (ripetitori).**

9.10 Classe I:

- **impianti sportivi, attrezzature ricreative e turistiche (campeggi, ecc.).**

## TITOLO IV

## TIPI DI INTERVENTO

## ART. 10 – TIPI DI INTERVENTO

- 10.1 I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelli in attuazione dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n. 457 così come definiti dall'art.13, 3° comma, della L.R. 56/77 e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.4.1984, sono i seguenti:
- manutenzione ordinaria; **M.O.**
  - manutenzione straordinaria; **M.S.**
  - restauro e risanamento conservativo; **R.R / R.C.**
  - ristrutturazione edilizia; **R.E.**
  - ristrutturazione urbanistica; **R.E.A. / R.E.B.**
  - completamento; **C.**
  - nuovo impianto; **N.I.**
  - **demolizione con ricostruzione; D.R.**
  - **demolizione senza ricostruzione; D.S.R.**
  - **nuova costruzione; N.C.**
  - **mutamento di destinazione d'uso; C.D.**

ART. 11 – MANUTENZIONE ORDINARIA **M.O.**

- 11.1 Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano “le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture originarie od all'organismo edilizio” (art. 13 comma 3a della L.R. 56/77).
- 11.2 **Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono subordinati al rilascio di concessione o autorizzazione, fatta eccezione per i provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e della Legge 1497/39. E' in ogni modo necessaria la comunicazione al Sindaco dell'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria prima dell'inizio dei lavori.**

## ART. 12 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA M.S.

12.1 Gli interventi di manutenzione straordinaria, riguardano “le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare 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” (art. 13 comma 3b della L.R. 56/77).

12.2 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati al rilascio dell’autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco. L’istanza per l’autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni, qualora l’intervento non comporti il rilascio dell’immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1089/39 e 1497/39 o sottoposti a “vincolo speciale” dalle presenti Norme.

12.3 Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A.	<b>FINITURE ESTERNE</b> ( <i>intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura</i> ).	<i>Opere ammesse:</i> Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura
B.	<b>ELEMENTI STRUTTURALI</b> ( <i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto</i> ).	Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E’ ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali.
C.	<b>MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.</b>	Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali. Non è ammessa l’alterazione dei prospetti né l’eliminazione di aperture.

**D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.**

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

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

**E. FINITURE INTERNE** (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

**F. IMPIANTI E D APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.**

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

**G. 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 ed aeriformi*).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

## ART. 13 – RESTAURO R.R. E RISANAMENTO CONSERVATIVO R.C.

13.1 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono “quelli rivolti a conservare l’organismo edilizio e 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 essi 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 d’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio” (art.13 comma 3c della L.R. 56/77).

**Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale degli 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, purché congruenti con i caratteri degli edifici .**

**Il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.**

13.2 **Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale senza mutamento della destinazione d’uso, sono subordinati al rilascio di autorizzazione del Sindaco.**

13.3 **Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che comportano anche il mutamento della destinazione d’uso sono subordinati al rilascio di concessione. Inoltre l’istanza deve indicare sia la destinazione d’uso attuale che quella prevista.**

13.4 **Risanamento conservativo R.C.**

**Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:**

A. **FINITURE ESTERNE** (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura*).

**Opere ammesse:**

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 è in ogni caso ammesso l’impoverimento dell’apparato decorativo.

L. SEGRETARIO COMUNALE



*Oliveri Inigo*

**B ELEMENTI STRUTTURALI** (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Quando ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentare necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, in ogni caso, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche ed di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta ed i colmo delle coperture.

**C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.**

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originali. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

**D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.**

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

**E. FINITURE INTERNE** (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

Ripristino di tutte le finiture. Nel caso ciò non sia possibile, è 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 è in ogni caso ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.**

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D..

**G. 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 ed aeriformi*).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.





## 13.5

**Restauro conservativo R.R.****Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:**

**A. FINITURE ESTERNE** (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura*).

***Opere ammesse:***

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è in ogni caso ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

**B. ELEMENTI STRUTTURALI** (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollati, in osservanza dei suddetti criteri.

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

**C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.**

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitati di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

**D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.**

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

**E. FINITURE INTERNE** (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*).

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.**

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

**G. 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 ed aeriformi*).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

## ART. 14 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R.E.

14.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono “quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti” (art. 13 comma 3d della L.R. 56/77).

14.2 Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

- la ristrutturazione edilizia di tipo A (R.E.A) si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi;
- la ristrutturazione edilizia di tipo B (R.E.B) ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

14.3 Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati al rilascio della concessione onerosa, salvo le eccezioni di cui alla Legge 10/77.

14.4 **Intervento di tipo R.E.A.**

**Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:**

A. **FINITURE ESTERNE** (*intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura*).

*Opere ammesse:*

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

B. **ELEMENTI STRUTTURALI** (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto*).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E’ ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E’ consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell’impianto strutturale originario, se di pregio.

- C MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.** Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- D TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.** Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- E. FINITURE INTERNE** (*tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi*). Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.** Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. 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 ed aeriformi*). Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono in ogni caso comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

## 14.5

**Intervento di tipo R.E.B.****Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:**

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>A. FINITURE ESTERNE</b> (<i>intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorazioni, pavimentazioni, manto di copertura</i>).</p> | <p><b>Opere ammesse:</b><br/>Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.</p>   |
| <p><b>B. ELEMENTI STRUTTURALI</b> (<i>fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto</i>).</p>  | <p>Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' 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.<br/>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.</p> |
| <p><b>C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.</b></p>   | <p>Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite le realizzazioni o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.</p>  |
| <p><b>D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.</b></p>   | <p>Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.</p>   |
| <p><b>E. FINITURE INTERNE</b> (<i>tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi</i>).</p>          | <p>Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.</p>  |
| <p><b>F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANTARI.</b></p>   | <p>Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.</p>  |

- G. 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 ed aeriformi*).
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere relativi, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

#### ART. 15 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA R.U.

- 15.1 Sono gli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 15.2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati mediante strumenti urbanistici esecutivi.

#### ART. 15 bis – COMPLETAMENTO C.

- 15 bis.1 **Gli interventi di completamento sono quelli “rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificato, da disciplinare con prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia e alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici. (Arte. 13 comma 3f L.R. 56/77)**
- 15 bis.2 **Gli interventi di completamento sono subordinati al rilascio di concessione edilizia onerosa.**

#### ART. 16 – NUOVO IMPIANTO N.I.

- 16.1 Sono gli interventi rivolti **“alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.”(Arte. 13 comma 3g L.R. 56/77)**
- 16.2 Gli interventi di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE




*Olivero Indigo*

**ART. 16 bis – DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE D.R.**

- 16 bis.1** Gli interventi sono quelli rivolti alla demolizione di edifici rustici inutilizzabili di cui sono previsti la ricostruzione con variazione di destinazione d'uso purché siano mantenuti gli allineamenti, le altezze, i volumi, le superfici coperte preesistenti, il carattere compositivo dei prospetti, le tipologie aggregative, i materiali di finitura esterna caratteristici del luogo e comunque secondo le prescrizioni già definite per gli interventi di tipo R.E.B.
- 16 bis.2** Gli interventi di demolizione con ricostruzione sono subordinati ad un'unica concessione edilizia onerosa.

**ART. 16 ter – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE D.S.R.**

- 16 ter.1** Gli interventi sono quelli rivolti alla demolizione di edifici rustici e bassi fabbricati in contrasto con il tessuto esistente e con gli obiettivi della Variante di P.R.G.
- 16 ter.2** Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono subordinati al rilascio di autorizzazione, purché non riguardino edifici soggetti ai vincoli di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39.

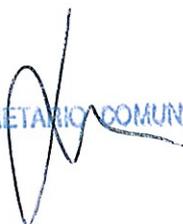
**ART. 16 quater – NUOVE COSTRUZIONI N.C.**

- 16 quater.1** Sono quegli interventi destinati alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, secondo la normativa fissata per le zone interessate.
- 16 quater.2** Sono da considerarsi come interventi di nuova costruzione le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.  
La ricostruzione avverrà secondo le prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione.
- 16 quater.3** Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati al rilascio di concessione onerosa fatte salve le eccezioni previste dalla L.R. 56/77.

**ART. 16 quinquies – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO C.D.**

- 16 quinquies.1** Il cambiamento di destinazione d'uso di immobili (aree, edifici o parte di essi) è ammissibile mediante concessione solo se la destinazione richiesta rientra tra quelle previste dalle presenti Norme di Attuazione, per ogni zona del territorio comunale.
- 16 quinquies.2** Non sono richieste concessioni od autorizzazioni per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc. che siano compatibili con le presenti Norme di Attuazione per ogni singola zona e/o degli strumenti esecutivi.
- 16 quinquies.3** Quando il mutamento di destinazione d'uso è attuato con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione deve essere prodotta congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

IL SEGRETARIO COMUNALE



## TITOLO V

## AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

## ART. 17 – AZZONAMENTO

- 17.1 Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77, nelle seguenti aree:
- aree inedificabili;
  - aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia.
- 17.2 Sono inedificabili:
- a) le aree di interesse storico, artistico ed ambientale;
  - b) i corsi d'acqua;
  - c) le aree demaniali;
  - d) le aree geologicamente inadatte;
  - e) le zone vincolate a verde pubblico o parcheggio;
  - f) le zone vincolate a verde privato;
  - g) le aree di viabilità;
  - h) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità, cimiteri, corsi d'acqua, discariche, prese acquedotti, depuratori, ecc. salvo quanto previsto dall'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 17.3 Le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia comprendono:
- a) aree di tipo A : centri storici;
  - b) aree di tipo B : centri abitati;
  - c) aree di tipo C : di **completamento e sviluppo residenziale** ;
  - b) aree di tipo D : di **completamento e sviluppo produttivo**;
  - e) aree di tipo E : rurali;
  - f) aree di tipo SP : per servizi ed attrezzature sociali;
- 17.4 La superficie delle aree comprese nelle fasce ed aree di rispetto, di cui al precedente punto 17.2 h), è computabile sia ai fini della densità territoriale che di quella fondiaria.



## ART. 18 – ZONE RESIDENZIALI A

- 18.1 Le zone A, individuate nelle tavole di **Variante di P.R.G.**, sono quelle delimitate come centro storico e comprendono tutte le aree e gli immobili corrispondenti al nucleo più antico dell'insediamento. Esse sono attualmente destinate prevalentemente alla residenza ed alle attività ad essa compatibili con la coesistenza di immobili e strutture a destinazione residenziale e rurale a servizio dell'attività agricola.
- 18.2 Gli interventi ammessi all'interno delle zone A sono finalizzati al risanamento ed al recupero delle unità edilizie già esistenti, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
- 18.3 Per gli interventi ammessi nelle zone A dovranno essere formati i piani di recupero e/o piani particolareggiati.
- 18.4 In assenza di P.R. sono ammessi solo gli interventi di risanamento, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia come definiti all'art. 31 della Legge 457/78 in base a concessioni dirette.

## ART. 19 – ZONE RESIDENZIALI B

- 19.1 Le zone residenziali B, individuate nelle tavole di **Variante di P.R.G.**, sono quelle comprendenti le aree perimetrate come centro abitato ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77, all'esterno delle zone A, e comprendenti alcune aree attigue, parzialmente edificate, aventi le stesse caratteristiche. Vengono individuate zone B di recupero di tipo intensivo nei due aggregati abitati principali e zone B1 di recupero di tipo estensivo costituenti la periferia.  
Nelle zone B insistono immobili ed agglomerati edilizi, prevalentemente di antica costruzione, a destinazione mista residenziale e rurale a servizio di attività agricola svolta in forma tradizionale.
- 19.2 Gli interventi ammessi all'interno delle zone B sono quelli finalizzati al mantenimento della destinazione mista residenziale e rurale garantendo la permanenza di attività produttive agricole non incompatibili con la residenza e regolamentando l'eventuale trasformazione di immobili dismessi dall'uso agricolo a quello esclusivamente residenziale.
- 19.3 Gli edifici ubicati nelle zone B sono soggetti ad interventi singoli, in base a concessioni dirette, ma con facoltà di piani di recupero aventi caratteristiche di P.E.C..
- 19.4 Per interventi di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio il piano di recupero (P.R.).



## ART. 20 – ZONE RESIDENZIALI C

- 20.1 Sono aree di completamento dell'edilizia esistente e di sviluppo, comprendenti singole aree libere o porzioni di territorio inedificati, in cui sono ammesse nuove costruzioni con destinazione prevalentemente residenziale; esse sono individuate nelle tavole di **Variante di P.R.G.**.
- 20.2 L'edificazione potrà avvenire mediante concessione singola diretta (C.S.) nelle zone C, con piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) obbligatorio nella zona C<sub>1</sub>, e con **concessione edilizia convenzionata nelle zone C<sub>2</sub>** nel rispetto delle sole destinazioni d'uso ammesse nelle zone C.
- 20.3 Le concessioni, nelle zone residenziali C, sono **rilasciate** a titolo oneroso.

## ART. 21 – ZONE PRODUTTIVE D

- 21.1 Sono aree riservate agli insediamenti produttivi esistenti (**zona D**), e ai nuovi insediamenti (**zona D<sub>1</sub> e zona D<sub>2</sub>**).
- 21.2 **Negli insediamenti produttivi esistenti (zona D), in considerazione della loro non rilevante entità, l'utilizzazione dell'area su cui direttamente insistono, è prevista mediante concessione singola diretta.**  
**Nella zona D<sub>1</sub>, da destinare ad attività prevalentemente artigianale-industriale, l'utilizzazione dell'area è prevista mediante strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) di iniziativa privata.**  
**Nella zona D<sub>2</sub>, da destinare ad attività prevalentemente artigianale-industriale, l'utilizzazione dell'area è prevista mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica.**

## ART. 22 – ZONE RURALI E

- 22.1 Sono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.
- 22.2 Gli interventi nelle zone agricole hanno per obiettivo prioritario la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche per mezzo del loro accorpamento, ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.



**ART. 22 bis – ZONA A VINCOLO SPECIALE EV**

- 22 bis.1** Sono aree agricole sottoposte a rigorosa salvaguardia, e sono edificabili limitatamente al recupero, agli ampliamenti ed alla realizzazione di accessori, pertinenze e servizi tecnologici degli edifici esistenti.  
Esse hanno lo scopo di costituire una protezione ai centri abitati, e per la loro particolare ubicazione rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili, evitano la compromissione delle aree libere per eventuali ulteriori sviluppo dell'abitato.

**ART. 23 – AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI S.P.**

- 23.1** Sono le aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico (istruzione, culto, verde e sport, parcheggio, ecc.), di cui devono essere dotati gli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali secondo gli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

IL SEGRETARIO COMUNALE



## TITOLO VI

## NORME SPECIFICHE DI ZONA

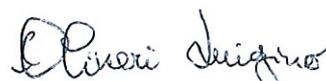
## ART. 24 – ZONE RESIDENZIALI A (CENTRI STORICI)

- 24.1 Nelle zone A potranno essere formati Piani di recupero (P.R.) e Piani Particolareggiati (P.P.E.).  
Qualsiasi intervento di ristrutturazione urbanistica potrà avvenire solo nell'ambito e con le prescrizioni del P.P.E..
- 24.2 In assenza di piano di recupero, ed al di fuori di esso, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo le definizioni date dagli artt. 11-12-13 e 14 del titolo IV delle presenti N.T.A..  
Non saranno comunque consentiti interventi che aumentino la superficie coperta, l'altezza, il volume e la superficie **lorda di pavimento** degli edifici o che prevedano l'impiego di materiali non conformi a quelli originali e tradizionali.
- 24.3 Saranno consentiti interventi intesi ad eliminare sovrastrutture e superfetazioni, nonché ad allineare il filo di gronda alla cortina edilizia prevalente in cui l'edificio si trova inserito oppure a quella prospiciente in caso di edificio isolato purché tale riallineamento non dia luogo ad un piano in più oltre a quelli esistenti.
- 24.4 In assenza di P.R., od al di fuori di esso, saranno consentiti ampliamenti "una tantum" dei fabbricati residenziali in misura non eccedente il 20% della superficie **lorda di pavimento** esistente alla data di adozione del P.R.G., e comunque non superiore a mq. 70 di superficie **lorda di pavimento**, finalizzata essenzialmente al miglioramento degli impianti igienico-sanitari ed alla funzionalità delle abitazioni.  
Gli ampliamenti previsti non dovranno comportare la diminuzione delle distanze dai fabbricati o dai confini, salvo convenzioni stipulate tra le parti, registrate e trascritte, che ne prevedano la possibilità anche reciproca e comunque non potranno aver luogo verso strade o spazi pubblici, salvo che avvengano all'interno di edifici già esistenti, anche aventi diversa destinazione.
- 24.4 bis *E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati, con un massimo di m<sup>2</sup> 20 per unità abitativa, non eccedente l'altezza al colmo di m. 2,70, per accessori agli edifici residenziali realizzati sull'area.*



- 24.5 I fabbricati rustici e comunque non residenziali, esistenti alla data di adozione della **variante di P.R.G.** e non più utilizzati come tali, potranno, se in assenza od al di fuori del P.R., essere **oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia** senza aumento di superficie coperta, di volume e di superficie **lorda di pavimento**, e destinati ad uno degli usi consentiti nella zona (classi A-B-F), con concessione onerosa.
- La loro demolizione non potrà dar luogo alla loro ricostruzione se non nell'ambito e secondo le norme del P.R.
- Lo strumento urbanistico esecutivo del "Piano di Recupero" è valido se non conduce alla modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; in codesti casi sarà necessario, invece del P.di R., redigere un P.P.E. ai sensi dei commi 1, 2, 3 dell'art. 40 della L.R. n. 56/77 e s. i. e m.
- La loro conservazione all'uso originario, previo consolidamento e riattamento, è consentita solo se tale uso è compatibile con le destinazioni specifiche di zona (classi A-B-F) con esclusione di stalle, concimaie e simili.
- 24.6 Le aree libere, divenute tali in seguito a crolli o demolizioni, sono edificabili solo in base alle previsioni di P.P.E. nell'ambito del quale dovrà essere verificata e mantenuta la densità territoriale di 1mc./mq. e rispettare le tipologie storiche circostanti.
- 24.7 **In tutti gli interventi (ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria) è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti dell'edificio a contatto con l'atmosfera esterna. Pertanto, si prescrivono i seguenti materiali o modalità di intervento:**
- a) **materiali prescritti:**
- per le coperture: l'uso del coppo o di tegole a canale (portoghesi, olandesi e simili) in laterizio;
  - per i rivestimenti esterni: l'uso del mattone vecchio a vista anche sabbiato e dell'intonaco civile;
  - per i dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, ecc.): l'uso di intonaco strollato, di mattone vecchio a vista anche sabbiato, di pietra di tradizione locale non levigata (arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili). Non sono ammessi rivestimenti di piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente.
  - per i parapetti dei balconi: l'uso della ringhiera in ghisa o acciaio verniciata, di colonnine, pilastri e traversi intonacati, in pietra di tradizione locale non levigata (arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di montorfano e baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio;





- per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno pieno e del tipo a persiana;
  - per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti in legno pieno;
  - per i serramenti e le vetrine dei negozi: l'uso del vetro, del legno e del metallo verniciato;
  - per i canali di gronda: l'uso del rame e della lamiera verniciata;
  - per le tinteggiature degli intonaci: l'uso di materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili. Sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico e le terranove.
  - per le insegne dei negozi è fatto obbligo di conservare le insegne esistenti se pregevoli. Le nuove insegne, dovranno, di regola, essere contenute entro la mostra delle vetrine. Sono comunque ammesse insegne a bandiera o in altra posizione se non costituiscono causa di pericolo e hanno dimensioni modeste (max m. 0,50 x 1,00).
- b) recinzioni:
- possono essere eseguite in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici. Sono vietate le recinzioni in blocchi o pannelli di cemento prefabbricati.
- c) apertura delle facciate
- è consentito variare le aperture esistenti delle facciate nel disegno e nelle dimensioni ed è pure consentito inserire nuove aperture, fermo restando l'obbligo di una soluzione compositiva ordinata dell'intera facciata e della conservazione in vista di eventuali elementi architettonici di pregio.

#### ART. 25 – ZONE RESIDENZIALI B (CENTRI ABITATI)

Comprendono le zone residenziali B e B<sub>1</sub>

- 25.1 Le zone residenziali B sono soggette a "recupero", senza obbligo ma con facoltà di Piani di recupero (P.R.).  
Il piano particolareggiato è **in ogni caso** obbligatorio per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 25.2 In assenza di P.R., valgono le norme di cui ai precedenti articoli 24.2 - 24.3 - 24.4 - **24.4 bis**



25.3 I fabbricati che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 24.5 delle presenti N.T.A., potranno essere oggetto degli interventi previsti in detto articolo e potranno altresì essere demoliti e ricostruiti con egual volume, nel rispetto dei parametri seguenti:

$I_f$	=	1,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (comprendendo anche la cubatura esistente) nelle zone B;
$I_f$	=	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (comprendendo anche la cubatura esistente) nelle zone B <sub>1</sub> ;
$R_c$	=	50% (considerando anche l'esistente) nelle zone B;
$R_c$	=	40% (considerando anche l'esistente) nelle zone B <sub>1</sub> ;
$H_{max}$	=	2 piani f.t. (7,50 m.);
$D_s$	=	Mantenimento degli allineamenti esistenti, oppure arretramento di m.3;
$D_c$	=	m. 5 dal confine inedificato e con fabbricato a distanza uguale o maggiore di m.5 dal confine; $D_c = 0$ se ammessa la costruzione in aderenza;
$D_f$	=	m. 10; è ammessa la costruzione in aderenza ( $D = 0$ ) se il fabbricato adiacente è sul confine.
$S_{pp}$	=	<b>1,00 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di nuova costruzione o di ricostruzione, secondo l'art. 18 della legge 6.8.1987 n° 765 e successive modifiche ed integrazioni.</b>

Le concessioni, in ogni caso, saranno onerose.

25.4 Le aree libere, o rese libere da crolli o demolizioni, possono essere edificate nel rispetto dei parametri di cui al punto 25.3 precedente.

25.5 Le destinazioni d'uso consentite sono quelle delle classi A-B ed F.

25.6 Negli interventi di ristrutturazione edilizia, con operazioni di sopraelevazione e di ampliamento, dovranno essere rispettati i parametri di cui al precedente punto 25.3 tranne che per le distanze  $D_c$  e  $D_f$  che potranno risultare inferiori a quelle di norma, ma che non dovranno, comunque, essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

25.7 Le distanze minime  $D_c$  e  $D_f$ , di cui al precedente punto 25.3, possono essere uguali a 0 (zero) nei seguenti casi:

- quando, fatti salvi i diritti di terzi, si costruisca in aderenza ad un fabbricato preesistente posto a confine sulla proprietà confinante;
- quando proprietari confinanti si accordino per costruire a confine in reciproca aderenza;
- quando le norme relative allo specifico tipo di intervento consentano di risanare e ricostruire fabbricati con l'obbligo o la possibilità di mantenere la posizione planimetrica e l'allineamento rispetto al ciglio stradale preesistenti.




*Oliveri Luigino*

## ART. 26 – ZONE RESIDENZIALI C (COMPLETAMENTO E SVILUPPO)

Comprendono zone residenziali C , C<sub>1</sub> e C<sub>2</sub> .

26.1 L'edificazione nelle zone residenziali di completamento C è ammessa, mediante concessione singola onerosa, per i fabbricati aventi destinazione di cui alle classi A e B e nell'osservanza dei seguenti parametri dimensionali:

- $I_f$  = 0.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;  
 $R_c$  = 30%;  
 $H_{max}$  = 2 piani f.t. ( 7,50 m.);  
 $D_s$  = m. 7,50 (art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444);  
 $D_c$  = m. 5 da confini inedificati o edificati a distanza maggiore od uguale a m.5;  
 $D_c = 0$  se ammessa la costruzione in aderenza;  
 $D_f$  = m. 10;  $D_f = 0$  se la costruzione può avvenire in aderenza.  
 $S_{pp}$  = **1,00 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di nuova costruzione, secondo l'art. 18 della legge 6.8.1987 n° 765 e successive modifiche ed integrazioni.**  
 $S_{vp}$  = **Superficie minima pari ad 1/8 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di verde.**

26.3.1 L'edificazione nella zona residenziale di sviluppo C<sub>1</sub> è ammessa, per i fabbricati aventi esclusivamente destinazione di cui alle classi A e B, mediante piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) e nel rispetto dei parametri dimensionali seguenti:

- $I_t$  = 0.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;  
 $I_f$  = 0.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;  
 $R_c$  = 30%;  
 $H_{max}$  = 2 piani f.t. ( 7,50 m.);  
 $D_s$  = m. 6 (art. 27 L.R. 56/77);  
 $D_c$  = m. 10;  $D_c = 0$  tra gruppi contigui di eventuali costruzioni a schiera;  
 $D_f$  = m. 10;  $D_f = 0$  tra unità contigue di eventuali costruzioni a schiera.  
 $S_{pp}$  = **1,00 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di nuova costruzione, secondo l'art. 18 della legge 6.8.1987 n° 765 e successive modifiche ed integrazioni.**  
 $S_{vp}$  = **Superficie minima pari ad 1/8 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di verde.**

26.3.1bis Il P.E.C. deve essere realizzato contemporaneamente su tutta l'area C<sub>1</sub> indicata nelle tavole di Piano.

26.3.2 Il P.E.C. dovrà prevedere la cessione gratuita di 18 mq./abitante per spazi pubblici e la formazione di spazi di uso comune agli abitanti insediabili nel P.E.C., oltre a cortili e giardini privati.

IL SEGRETARIO COMUNALE




Olivero Jucquo

- 26.3.3 Le strade interne dovranno avere larghezza non inferiore a metri 7, con marciapiedi, e saranno dotate di piazzuole di volta se a fondo cieco.
- 26.3.4 La superficie per spazi pubblici e quella destinata alla viabilità interna non sono computabili nella superficie fondiaria.
- 26.3 bis.1 L'edificazione nella zona residenziale di sviluppo C<sub>2</sub> è ammessa, per i fabbricati aventi esclusivamente destinazione di cui alle classi A e B, mediante concessione singola convenzionata e nel rispetto dei parametri dimensionali seguenti:**
- I<sub>t</sub> = 0.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ;**  
**I<sub>f</sub> = 0.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ;**  
**R<sub>c</sub> = 30%;**  
**H max = 2 piani f.t. ( 7,50 m.);**  
**D<sub>s</sub> = m. 6 (art.. 27 L.R. 56/77);**  
**D<sub>c</sub> = m. 10; D<sub>c</sub> = 0 tra gruppi contigui di eventuali costruzioni a schiera;**  
**D<sub>f</sub> = m. 10; D<sub>f</sub> = 0 tra unità contigue di eventuali costruzioni a schiera.**  
**S<sub>Pp</sub> = 1,00 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di nuova costruzione, secondo l'art. 18 della legge 6.8.1987 n° 765 e successive modifiche ed integrazioni.**  
**S<sub>Vp</sub> = Superficie minima pari ad 1/8 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di verde.**
- 26.3 bis.2 Sia nelle zone C che C<sub>2</sub> sono individuate, nelle tavole di Variante di P.R.G., delle fasce, della larghezza di m. 5,00, a margine delle strade, da destinare a verde (piantumazione di essenze tipiche della zona di medio e alto fusto). Tali aree sono da assoggettare ad uso pubblico e non sono monetizzabili.**
- 26.4 Nelle zone C, C<sub>1</sub> e C<sub>2</sub> è ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati, non eccedenti l'altezza al colmo di m. 2,70, per accessori ai fabbricati residenziali realizzati sull'area.  
 I bassi fabbricati saranno esclusi dal computo del volume purché gli stessi non coprano più del 5% dell'area fondiaria.  
 La superficie coperta dei bassi fabbricati che non rientrino nei casi previsti dall'art. 7.3, concorrerà alla determinazione della S<sub>c</sub> realizzabile sul lotto interessato e che non potrà quindi essere superiore ai valori specifici di zona.





## ART. 27 – ZONE PRODUTTIVE D (ARTIGIANALI E INDUSTRIALI)

**Comprendono zone produttive D, D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>**

- 27.1 Le aree riservate alle attività produttive (artigianato della Classe C ed attività della Classe D) sono quelle localizzate in località Grava ed individuate nelle tavole di **Variante di P.R.G.**.
- 27.2 Nelle aree già parzialmente edificate, **appartenenti alle zone D**, sono consentite operazioni di ampliamento e completamento dei fabbricati esistenti, per necessità funzionali ed aziendali, fino a coprire il 50% dell'area fondiaria alla data di adozione del progetto preliminare di **Variante di P.R.G.**.
- 27.3 Nelle operazioni di ampliamento e completamento consentite devono essere rispettati i seguenti parametri:
- $R_{c \max}$  = 50%;
- $H_{\max}$  = m.10;
- $D_s$  = m.10;
- $D_c$  = m. 5 da confini inedificati o edificati a distanza maggiore o uguale a m.5;  
 $D_c = 0$  se ammessa la costruzione in aderenza;
- $D_f$  = m. 10 tra fabbricati di qualsiasi tipo;  
 $D_f = 0$  se la costruzione può avvenire in aderenza.
- $S_{Pp}$  = **5,00 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento.**
- $S_{Vp}$  = **Superficie minima pari ad 1/10 della superficie fondiaria, con un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di verde.**
- 27.4 **L'edificazione nella zona produttiva D<sub>1</sub>, è ammessa, mediante piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) e nel rispetto dei parametri dimensionali seguenti:**
- $R_{c \max}$  = 30%;
- $H_{\max}$  = m.10, salvo maggiori altezze richieste da comprovate esigenze tecnologiche;
- $D_s$  = m.10;
- $D_c$  = m. 5;
- $D_f$  = m. 10 tra fabbricati di qualsiasi tipo.
- $S_{Pp}$  = **5,00 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento.**
- $S_{Vp}$  = **Superficie minima pari ad 1/10 della superficie fondiaria, con un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di verde.**
- Sul fronte nord della zona produttiva D<sub>1</sub>, a confine con la zona residenziale B, dovrà essere realizzata una fascia verde della larghezza di m. 10,00 con alberi di medio ed alto fusto a formare una cortina arborea.**
- Questa fascia verde, nella posizione tassativamente indicata in cartografia, dovrà essere dotata di un albero ogni 25 m<sup>2</sup>.**





27.4 **L'edificazione nella zona produttiva D<sub>2</sub>, è ammessa, mediante piano attuativo (P.I.P.) e nel rispetto dei parametri dimensionali seguenti:**

- $R_{c \max}$  = 30%;  
 $H_{\max}$  = m.10, salvo maggiori altezze richieste da comprovate esigenze tecnologiche;  
 $D_s$  = m.10;  
 $D_c$  = m. 5;  
 $D_f$  = m. 10 tra fabbricati di qualsiasi tipo.  
 $S_{PP}$  = **5,00 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento.**  
 $S_{VP}$  = **Superficie minima pari ad 1/10 della superficie fondiaria, con un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di verde.**

27.5 **Nelle zone D, D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub>, è ammessa la costruzione di un alloggio di non oltre m<sup>2</sup> 130 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva avente superficie fino a 1000 m<sup>2</sup> ovvero 2 alloggi per complessivi m<sup>2</sup> 300 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva avente superficie di oltre 1000 m<sup>2</sup> e nel rispetto dei seguenti parametri:**

- $H_{\max}$  = 2 piani f.t.(m. 7,50);  
 $D_s$  = m. 10;  
 $D_c$  = m. 5;  
 $D_f$  = m. 10 tra fabbricati.

**Le abitazioni possono essere esclusivamente abitate dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti.**

Inoltre la superficie complessiva coperta, sia dalla residenza sia dagli impianti produttivi, non potrà superare il 60% dell'area fondiaria.

27.6 Negli interventi di ampliamento e completamento degli insediamenti esistenti, come pure negli insediamenti nuovi, deve essere assicurata una dotazione minima di aree funzionali all'insediamento (parcheggio e spazi verdi) pari al 20% della superficie destinata agli insediamenti.

27.7 L'attuazione degli interventi consentiti può avvenire mediante concessione singola onerosa.

ART. 28 – ANNULLATO

IL SEGRETARIO COMUNALE





## ART. 29 – ZONA RURALE E

29.1 Annullato.

29.2 Ai sensi dell'art. 25, 6° comma della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone rurali è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio della attività agricola; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

29.3 L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

a) - abitazioni rurali

- $I_f = 0,05 \text{ m}^3/\text{m}^2$  in terreni a colture orticole o floricole specializzate;  
 $I_f = 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  in terreni a colture legnose specializzate;  
 $I_f = 0,02 \text{ m}^3/\text{m}^2$  in terreni a seminativo ed a prato permanente;  
 $I_f = 0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$  in terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno, conteggiati su non più di 5 ettari per azienda.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Oltre a quanto già indicato, gli indici parametrici programmati sono i seguenti:

- indice di fabbricazione del lotto specifico:  
 $I_f = 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  di area fondiaria;
- rapporto di copertura
- $R_c = 5\%$  dell'intera area asservita;
- $R_c = 40\%$  del lotto direttamente interessato;
- $H_{max} = 2$  piani f.t. (m. 7,50);
- $D_f = \text{m. } 10$
- $D_s = \text{quelle stabilite dal D.P.R. 16.9.1996 n° 610;}$
- $D_c = \text{m. } 5;$

Le richieste di concessione a costruire devono essere accompagnate da documentazione catastale comprovante il tipo di coltura in atto e dalla dichiarazione del tipo di coltura in progetto.

Il volume edificabile per le coltivazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, escludendo dal computo i terreni classificati catastalmente come incolti e tenendo conto del volume degli edifici esistenti.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.





E' ammesso l'accorpamento dei volumi, sull'area a destinazione agricola del Comune, per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi dei commi precedenti del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

b) strutture ed attrezzature rurali

$$I_f = 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

$$H = \text{secondo le esigenze}$$

c) per tutti i fabbricati

Considerando come superficie coperta quella di tutti i fabbricati, residenziali e non, il rapporto di copertura non deve superare i seguenti limiti:

$$R_c = 5\% \text{ dell'intera area asservita;}$$

$$R_c = 40\% \text{ del lotto direttamente interessato;}$$

$$D_s = \text{quelle stabilite dal D.P.R. 16.9.1996 n° 610;}$$

$$D_c = \text{m. 5;}$$

$$D_f = \text{m. 10;}$$

29.4

I fabbricati residenziali di cui alla classe A esistenti alla data di adozione della **variante di P.R.G.**, non usati da imprenditori agricoli ai fini della conduzione dei fondi, potranno mantenere la loro destinazione, potranno essere oggetto di interventi di manutenzione **ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione.**

Sono altresì ammessi "una tantum", a titolo oneroso, gli interventi di **ampliamento, fino al 20% della  $S_p$  con un massimo di 70 m<sup>2</sup>, finalizzati al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e alla funzionalità delle abitazioni.**

Sarà consentita la realizzazione degli accessori quali rimesse, tettoie e autorimesse con un limite massimo di 90 m<sup>2</sup> per ogni unità abitativa, fermi restando gli altri parametri di zona; l'edificazione di tali strutture accessorie avverrà nel lotto asservito all'abitazione e sarà consentita l'edificazione a confine per quei fabbricati la cui altezza al colmo non ecceda i m. 2,70.

La loro individuazione, qualificazione e volumetria, saranno certificati mediante atto notorio redatto a termini di legge.

- 29.5 Gli edifici rurali, **che alla data di adozione della variante di P.R.G. risulteranno abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole**, possono essere riutilizzati dal punto di vista agricolo ed anche recuperati per altre destinazioni residenziali, comprese quelle di carattere agriturismo, anche da parte di non imprenditori agricoli.  
**Potranno altresì essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento "una tantum" fino al 20% del volume con un massimo di 150 m<sup>3</sup>.**  
Gli interventi relativi al presente punto 29.5, in quanto non strettamente necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono soggetti a concessione onerosa, indipendentemente dalla qualifica del concessionario.  
L'individuazione, qualificazione e volumetria saranno certificati mediante atto notorio redatto a termini di legge.
- 29.6 Ai titolari di abitazione rurali, utilizzate ai fini della conduzione del fondo, può essere concesso, a titolo oneroso, un incremento "una tantum" contenuto entro il 40% del volume esistente alla data di adozione della **variante di P.R.G.** e con un aumento massimo di 50 mq. di superficie utile, quando ciò sia reso necessario da comprovate esigenze familiari.
- 29.7 Annullato.
- 29.8 Nella costruzione di nuove stalle e concimaie ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:
- le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili, sia propri che altrui, e distare da essi non meno di m. 50;
  - le concimaie, i pozzi neri ed i depositi di materiale di rifiuto devono essere posti a non meno di m. 50 dalle abitazioni, sia proprie che altrui, ed a non meno di m. 200 da serbatoi di acqua potabile.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Oliveri Inghino

**ART. 29 bis – ZONE A VINCOLO SPECIALE EV**

**29 bis.1** Nella zona rurale a vincolo speciale sono ammessi soltanto lavori inerenti le coltivazioni, nonché la costruzione di strade nel verde per l'accesso ai campi. Sono escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo ad esclusione di quelle per una normale attività di mantenimento ed ampliamento delle attività agricole. Per tali zone non è consentita l'autorizzazione di opere connesse alla bonifica agraria ed all'apertura e coltivazione di cave.

**29 bis.2** L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

**a) - edifici residenziali esistenti**

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, nonché la realizzazione delle pertinenze, degli accessori e dei volumi tecnici alle abitazioni esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G. Sono altresì ammessi "una tantum" gli interventi di ampliamento, fino al 20% della  $S_{Ip}$  con un massimo di 70 m<sup>2</sup>.

**b) - edifici non residenziali esistenti**

Per gli edifici non residenziali esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nella misura massima di 20% della superficie coperta esistente. Tale possibilità di ampliamento è tuttavia limitata agli edifici al servizio dell'attività agricola.

**ART. 30 – AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI S.P.**

**30.1** In applicazione dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G. prevede una dotazione di aree per servizi sociali in insediamenti residenziali in quantità superiore a mq. 18 per abitante.

**30.2** Il dimensionamento delle aree nelle proporzioni previste dal 1° comma dell'art. 21 punto 1) della L.R. 56/77 viene raggiunto attraverso alla riconferma delle aree già attualmente destinate a servizi di urbanizzazione che risultano più che sufficienti a soddisfare il fabbisogno pregresso e quello indotto dall'incremento demografico previsto.

**30.3** Le aree per servizi sociali sono individuate nelle tavole **della variante** di Piano e le relative quantificazioni sono evidenziate nelle tabelle riportate nelle tavole stesse **della variante** di P.R.G..



## ART. 31 – FASCE DI RISPETTO STRADALE

- 31.1 Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed in applicazione del **D.P.R. n° 610 del 16.9.1996** viene individuata, all'esterno degli insediamenti previsti dalla **variante di P.R.G.**, una fascia di rispetto a protezione del nastro stradale, fissata nella misura di m. **50** per la strada comunale del Genovesato (**Percorso storico accertato**), nella misura di m. **30 per la variante alla strada provinciale n° 82 e nella misura di m. 20** per tutte le altre strade provinciali e comunali, e riportata nelle tavole **della variante di Piano**.  
Negli incroci fra strade di cui anche una sola sia soggetta al rispetto delle distanze di cui al **D.P.R. n° 610 del 16.9.1996**, si applica la norma di cui all'art. 5 del **D.M. n° 1404 del 1.4.1968**.
- 31.2 I fabbricati abitativi esistenti e situati alla data di adozione **della variante** del P.R.G. in fasce di rispetto stradale, potranno essere ampliati secondo il comma 10 dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni "una tantum", per un volume non superiore al 20% del volume preesistente, per motivi di adeguamento igienico e funzionale; gli ampliamenti concessi dovranno avvenire sul lato opposto di quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare o, quando ciò non sia possibile, sull'allineamento dell'infrastruttura, in modo da non realizzare distanze inferiori a quelle in atto.
- 31.3 Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite soltanto destinazioni conformi al 3° comma dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nonché piste di accesso o svincolo ad insediamenti retrostanti.  
Sono consentiti, naturalmente, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.
- 31.4 Nelle fasce di rispetto stradale possono essere consentiti, a titolo precario impianti a servizio della strada quali distributori di carburanti con chioschi e servizi relativi.
- 31.5 Nelle fasce di rispetto stradale possono altresì essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.



## ART. 32 – ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

- 32.1 In applicazione dell'art. 27 della L.R. 56/77 viene individuata una zona di rispetto cimiteriale della profondità di m. 150, come riportata nelle tavole **della variante** di Piano, confermando quella già prevista in tale misura dalla Variante Specifica di Adeguamento del P. di F. approvata con D.P.G.R. n. 8206 in data 27.9.1982.  
La situazione orografica ed urbanistica esistente nell'intorno del cimitero in località Grava hanno suggerito una riduzione di tale fascia a m.100 sul territorio a ridosso dell'abitato, in quanto difficilmente proponibile un'espansione cimiteriale in quella direttrice; tale riduzione, già prevista dalla succitata Variante di P. di F. viene confermata dalle presenti Norme Tecniche di attuazione.
- 32.2 Nella zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni.  
E' solo ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali.

## ART. 33 – ZONE DI RISPETTO FLUVIALE

- 33.1 Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 è istituita una fascia di rispetto, della profondità di m. 25 dal piede esterno degli argini maestri dei fiumi Po e Tanaro **e di m. 20 dalle sponde delle rogge.**
- 33.2 Nella fascia di rispetto fluviale è vietata ogni nuova edificazione oltreché le relative opere di urbanizzazione.
- 33.3 Nella fascia di rispetto fluviale possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, solo opere di pubblica utilità quali impianti di depurazione, elettrodotti, impianti di telecomunicazione ed attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle Leggi Nazionali vigenti.
- 33.4 Nelle fasce di rispetto stabilite dalla Legge 431/85, ogni intervento edificatorio è subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione prevista dalle vigenti Leggi.

## ART. 34 – ZONA DI RISPETTO IMPIANTI DI DEPURAZIONE

- 34.1 Nelle tavole **della variante** di P.R.G. sono indicati n. **4** impianti di depurazione della fognatura comunale: uno nel capoluogo Alluvioni e **tre** in località Grava.  
Attorno a tali impianti, è istituita una fascia di rispetto avente un raggio di m. 100.
- 34.2 Nelle fasce di rispetto di cui al punto 34.1 non sono ammesse nuove costruzioni; sono ammesse colture arboree industriali.



ART. 35 – ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO O FORESTALE  
**AREE A RISCHIO IDRAULICO**

35.1 Il Comune non risulta incluso nell'elenco di quelli sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267.

35.2 **Aree a rischio idraulico**

**Il territorio comunale di Alluvioni Cambiò è caratterizzato, dal punto di vista geotecnico, da aree stabili ai fini dell'affidabilità edificatoria, in quanto presenta un generale assetto pianeggiante.**

**I rilievi, l'analisi e le conclusioni, contenuti nello studio geomorfologico esteso all'intero territorio comunale, hanno permesso di individuare e suddividere il territorio in due Classi principali a diverso comportamento idraulico:**

- **Classe II: aree a medio-basso rischio idraulico**
- **Classe III: aree a medio-alto rischio idraulico**

**La suddivisione del territorio comunale in relazione al rischio idraulico viene rappresentata graficamente nelle tavole della Variante di Piano.**



**35.2.1 Aree a medio-basso rischio idraulico (Classe II)**

Comprende aree extragolenali, edificate e non edificate, caratterizzate da medio-basse condizioni di pericolosità geomorfologica in quanto non raggiunte né dall'onda di piena del novembre 1994, né dalle maggiori piene del secolo.

L'attività edificatoria, oltre al rispetto dei parametri urbanistici specifici di zona previsti dalla variante di P.R.G., è subordinata ad indagini specifiche in sito ai sensi del D.M. 11.03.1988 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di determinare la fattibilità, le modalità più idonee per gli interventi progettuali previsti e la capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia delle opere, anche ad opportune prescrizioni di carattere geologico-tecnico, nel rispetto dell'assetto idrogeologico ed idraulico dei siti:

- in caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, oltre al rispetto dei parametri urbanistici specifici di zona previsti dalla Variante di P.R.G., dovrà essere valutata l'idoneità delle fondazioni esistenti in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture;
- le nuove costruzioni dovranno essere sopraelevate di almeno 0,40 m. dal piano di campagna, ad eccezione dei locali destinati ad autorimesse esterne all'abitazione;
- non è ammessa la realizzazione di locali abitabili e non abitabili interrati;
- per i fabbricati esistenti, sia in caso di sostituzione che di nuova installazione, non dovranno essere installati nuovi impianti tecnologici, come riscaldamento e condizionamento, in locali la cui quota di pavimento è posta al di sotto del piano di campagna e dovranno essere sopraelevati di almeno 0,40 m. dalla quota pavimento del locale ove verranno installati;
- è ammessa la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere.

Inoltre, relativamente ai corsi d'acqua principali e del reticolato minore:

- non sarà ammessa in nessun caso la copertura dei canali mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione o le occlusioni anche parziali, tramite riporti di qualunque genere, incluse le zone di testata;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non riduca la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata;
- in casi di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità possibilmente veicolare e delle sponde ai fini ispettivi e manutentivi, in qualunque momento dell'anno.



**35.2.2 Aree a medio-alto rischio idraulico (Classe III)**

Comprende porzioni di territorio caratterizzate da elementi di rischio e di pericolosità geomorfologica tali da richiedere interventi di riassetto territoriale e di salvaguardia del patrimonio esistente o addirittura di impedirne l'utilizzo a seconda che le aree siano edificate o non edificate.

Relativamente ai corsi d'acqua principali e del reticolato minore:

- non sarà ammessa in nessun caso la copertura dei canali mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione o le occlusioni anche parziali, tramite riporti di qualunque genere, incluse le zone di testata;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non riduca la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata;
- in casi di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità possibilmente veicolare e delle sponde ai fini ispettivi e manutentivi, in qualunque momento dell'anno.

Sono state distinte pertanto, due sottoclassi in base alla presenza o meno di fabbricati ed al grado di pericolosità geomorfologica che rendono idonee o inidonee le aree all'utilizzazione urbanistica:

**Classe III a:** comprende le aree inedificate ubicate sia nella zona golenale che extragolenale, investite durante l'evento del novembre 1994, da onde di piena di altezza variabile, secondo le zone:

- area golenale con lama d'acqua compresa tra 1 ÷ 4 m.
- area extragolenale con lama d'acqua compresa tra 0,10 ÷ 1 m.

Trattandosi di zone inedificate per l'assenza di fabbricati ad uso pubblico o privato e caratterizzate da rischio idraulico medio-alto, si considerano non idonee a nuovi insediamenti abitativi e non abitativi.

Saranno ammesse opere di interesse pubblico, se non localizzabili altrove, vincolate alla verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/77.

In particolare si potranno realizzare:

- opere infrastrutturali di interesse pubblico
- opere attinenti al regime idraulico
- opere attinenti alle derivazioni d'acqua
- impianti di depurazione
- elettrodotti
- impianti di telecomunicazione
- attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi

IL SEGRETARIO COMUNALE



*Pinco Ingino*

**Per tutti gli interventi di nuova edificazione dovrà essere effettuato un adeguato studio geologico-geotecnico ai sensi del D.M. 11.3.1988 e successive integrazioni, corredato da indagini specifiche in sito, al fine di verificare l'affidabilità edificatoria, la fattibilità e le modalità degli interventi progettuali e di definire la capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia dell'opera.**

**I progetti dovranno inoltre, essere corredati da opportuno studio idraulico che documenti l'assenza d'interferenza dell'opera in progetto, con il normale deflusso delle acque d'esondazione, in presenza di fabbricati esistenti.**

**Saranno inoltre ammessi gli interventi di difesa idraulica, di sistemazione idrogeologica, di bonifica agricola e la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere.**

IL SEGRETARIO COMUNALE



*Oliveri Deigro*

**Classe III b:** è caratterizzata da porzioni di territorio edificate interessate da pericolosità geomorfologica medio-alta e comprende quindi, le aree colpite dall'evento alluvionale del novembre 1994 da lame d'acqua di altezza variabile comprese tra 0,10 ÷ 0,70 m., inserite in porzioni di territorio soggette a rischio idraulico tale da richiedere interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente, come la sistemazione dell'argine di maestra (in progetto) e/o la costruzione di locali opere di difesa.

Nelle aree già urbanizzate, gli interventi di nuova edificazione potranno però essere realizzati solo a seguito dell'attuazione degli interventi previsti anche dal P.S.F.F. per l'eliminazione o la minimizzazione della pericolosità e dell'acquisizione di documentazione tecnica specifica rilasciata dall'Autorità idraulica competente a seconda se si tratti di argini, di rogge o di canali minori, che definisca la valenza tecnico-urbanistica di dette opere ed il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria che risulterà necessaria. Le porzioni di superficie che eccedono dalla delimitazione della classe III b, seppure evidenziate dalle aree inserite in variante, sono da ritenersi inedificabili in quanto ricadono in classe III a.

Nelle aree identificate dalla Classe III b, sarà ammessa la realizzazione di interventi di nuova edificazione ed ampliamento, soggetti alle seguenti prescrizioni tecniche:

- le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere sopraelevati di almeno 0,60 m. dal piano di campagna ad eccezione dei locali destinati ad autorimesse esterne all'abitazione;
- non è ammessa la realizzazione di locali abitabili e non abitabili interrati;
- sia in caso di sostituzione che di nuova installazione non dovranno essere messi in opera impianti tecnologici, come riscaldamento e condizionamento, in locali la cui quota di pavimento è posta al di sotto del piano di campagna e dovranno essere sopraelevati di almeno 0,60 m. dalla quota di pavimento del locale ove verranno installati.

Relativamente ai fabbricati esistenti saranno ammessi i seguenti interventi:

- interventi di sopraelevazione al fine di compensare la volumetria allagata, con nuova superficie lorda di pavimento, pari a quella danneggiata dall'onda di piena, sulla quale però, verrà imposto il vincolo di non utilizzo ai fini abitativi; dovrà inoltre, essere valutata l'idoneità delle fondazioni esistenti in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture;



- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici;
- interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici ove necessario, per il rispetto della legislazione vigente, anche in materia di sicurezza sull'ambiente di lavoro, connesse ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- sia in caso di sostituzione che di nuova installazione, non potranno essere installati nuovi impianti tecnologici, come riscaldamento e condizionamento, in locali la cui quota di pavimento è posta al di sotto della quota di campagna e dovranno essere sopraelevati di almeno 0,60 m. dalla quota di pavimento del locale ove verranno installati;
- non è ammessa la realizzazione di locali abitabili e non abitabili interrati;

In assenza e/o durante la realizzazione delle opere di riassetto territoriale, sono ammesse solo trasformazioni che non comportino un aumento del carico antropico; in particolare si possono effettuare i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici;
- interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici ove necessario, per il rispetto della legislazione vigente, anche in materia di sicurezza sull'ambiente di lavoro, connesse ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- sia in caso di sostituzione che di nuova installazione, non dovranno essere messi in opera impianti tecnologici, come riscaldamento e condizionamento, in locali la cui quota di pavimento è posta al di sotto del piano di campagna e dovranno essere sopraelevati di almeno 0,60 m. dalla quota pavimento del locale ove verranno installati.

Nell'area della Cascina Abbondanza che ricade all'interno della Fascia A del P.S.F.F., è prevista una rettifica dell'argine tale per cui l'ambito edificato risulterà in area extragolenale (Fascia C) e potrà essere applicata la normativa prevista per la classe III b. In assenza della suddetta opera di riassetto territoriale, sono ammessi solo gli interventi indicati per la Fascia A del P.S.F.F. e cioè:

- demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo (art. 31, lettere a), b), c) della Legge 05/08/1978 n° 457), senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

IL SEGRETARIO COMUNALE



*Oliverio Juiquo*

Nella classe III b, anche in assenza di opere di riassetto territoriale, sono ammesse le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo, le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, che non costituiscano un ostacolo al normale deflusso delle acque o che limitino le capacità d'invaso delle aree, documentati da adeguato studio idraulico.

Sono inoltre ammessi gli interventi di bonifica agricola e la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere.

L'attività edificatoria, oltre al rispetto dei parametri urbanistici specifici di zona previsti dalla variante di P.R.G., è subordinata ad indagini specifiche in sito ai sensi del D.M. 11.03.1988 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di determinare la fattibilità, le modalità più idonee per gli interventi progettuali previsti e la capacità portante del terreno in relazione al tipo di fondazioni ed alla tipologia delle opere, attraverso l'elaborazione di adeguati studi geologico-geotecnici, che evidenzino anche il rischio di inondabilità ed interferenza tra il manufatto in progetto ed i fabbricati esistenti, nel rispetto dell'assetto idrogeologico ed idraulico dei siti. In caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti dovrà essere valutata l'idoneità delle fondazioni in relazione ai nuovi carichi gravanti sulle strutture.

IL SEGRETARIO COMUNALE



*Alviseo Scignone*

## TITOLO VII

## NORME SPECIALI

## ART. 36 – FORMAZIONE DI STRADE PRIVATE

- 36.1 E' vietato procedere all'apertura di strade private senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.
- 36.2 La loro larghezza non può essere inferiore a m. 6. Nel caso di strade a fondo cieco deve essere previsto all'estremità uno slargo sufficiente a potervi iscrivere un cerchio del diametro di m. 15 al netto dei marciapiedi.
- 36.3 E' vietata l'apertura di una strada in un'area inedificata se non inserita in un P.E.C.; è permessa solo nel caso debba servire ad edifici già esistenti.

## ART. 37 – ACCESSI AD AUTORIMESSE PRIVATE

- 37.1 Le autorimesse private non potranno avere accesso diretto su spazi pubblici o comunque aperti al pubblico passo.
- 37.2 Le eventuali rampe di accesso o di uscita a/da autorimesse o parcheggi posti ad una quota diversa da quella stradale dovranno iniziare/aver termine a non meno di m.5 dal filo di fabbrica o di recinzione.

## ART. 38 – RECINZIONI

- 38.1 Le recinzioni dovranno avere un'altezza non superiore a m. 2,50 ed essere costituite, di regola, verso spazi pubblici, da un muretto di zoccolatura alto non più di m. 0,80 con soprastante cancellata, rete metallica o simili.
- 38.2 Nelle zone residenziali, sui confini interni, saranno tollerate recinzioni di tipo non trasparente, ma eseguite con materiali tipici della zona.
- 38.3 Saranno ammesse recinzioni non trasparenti nelle aree produttive ed agricole.



## ART. 39 – NORME AGGIUNTIVE

- 39.1 I fabbricati che insistono su proprietà di superficie insufficiente nei confronti del loro volume o superficie coperta dovranno, in caso di possibile ricostruzione, rispettare tutte le norme della **Variante di P.R.G.**.
- 39.2 Ogni nuovo fabbricato dovrà essere corredato della superficie necessaria per giustificare il suo volume e superficie coperta conformemente alle prescrizioni della **Variante di P.R.G.**  
Non è ammesso che tale superficie provenga:
- da acquisizioni che riducono la superficie necessaria al volume o superficie coperta dei fabbricati comunque esistenti in altra proprietà;
  - Da frazionamenti che riducono la superficie necessaria al volume o superficie coperta dei fabbricati comunque esistenti nella proprietà;
  - Da aree a diversa destinazione od assoggettate a diverso tipo di intervento.

## ART. 40 – SALVAGUARDIA

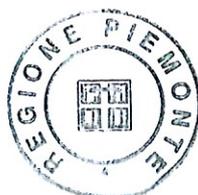
- 40.1 A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del progetto preliminare della **Variante di P.R.G.** si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58, secondo comma, della L.R. 56/77.

## ART. 41 – ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE DEL P.R.G.

- 41.1 Ai sensi del comma 13 dell'art. 15 della L.R. 56/77, la **Variante del P.R.G.** entrerà in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

## ART. 42 – NORME TRANSITORIE E FINALI

- 42.1 Si fa riferimento, per quanto non previsto nelle presenti norme, alla legislazione vigente in materia.
- 42.2 L'entrata in vigore della **Variante del P.R.G.** comporta la decadenza delle norme di Regolamenti Comunali in contrasto con esso.
- 42.3 L'entrata in vigore della **Variante del P.R.G.** comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con esso salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.



## ART. 43 – AGGIORNAMENTI

- 43.1 Il P.R.G. sarà soggetto a revisione ed aggiornamento per adeguarlo, nei modi di legge, ai Piani Territoriali Regionali e Comprensoriali allorchè questi diverranno operanti.  
**Il Comune provvederà ad aggiornare ed adeguare al P.R.G. ed alle Norme Tecniche di Attuazione i propri regolamenti edilizi e di igiene.**

## ART. 44 – CRITERI DI APPLICAZIONE DELLE NORME

- 44.1 Ai fini dell'applicazione dei parametri dimensionali, ed in genere di tutte le norme generali e specifiche che disciplinano gli interventi riguardanti fabbricati esistenti o di nuova edificazione esposte negli articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, vanno rispettati i seguenti criteri:
- il riferimento è sempre alla situazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare del P.R.G., senza tenere in alcun conto eventuali modifiche intervenute successivamente (cambi di proprietà, cambi di destinazione, frazionamenti, ecc...)
  - qualora esistano e siano accertati contrasti fra la rappresentazione cartografica, desunta da quella catastale, e la situazione reale esistente alla data di adozione del P.R.G., nel caso che la prima non coincidesse con la seconda, sia per quanto concerne la consistenza, che i confini di proprietà, che la destinazione d'uso, la situazione reale prevale su quella rappresentata in cartografia, purché venga dimostrato da idonea documentazione (titolo di proprietà, fotografie, rilievi, ecc...).

IL PROGETTISTA



IL SEGRETARIO COMUNALE



Olivero Inigo