

# REGIONE PIEMONTE

Provincia di Alessandria

## COMUNE DI ALTAVILLA MONFERRATO

variante P.R.G.I.

ai sensi dell'art. 17 comma 7, legge regionale 56/77 e s.m.i.

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

adottate dal C.C. il 27.03.2009 con deliberazione n. 07 esecutiva il 20.04.2009

approvate dal C.C. il 13.06.2009 con deliberazione n. 16 esecutiva il 16.07.2009

IL SEGRETARIO COMUNALE E  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(dott. Amadei Giulio)



Visto: Il Sindaco  
(Pier Giuseppe Fracchia)



IL PROGETTISTA:  
(dott. arch. Antonio Pistarino)



I Quattro  
studio associato

I quattro studio associato:  
antonio pistarino e sergio cenedese, architetti  
fabio dottor e piro iolenti, geometri

C.so Virginia Marini n. 9 • 15100 - Alessandria • Tel: 0131-234341 Fax: 0131-230280



marzo 2009

# INDICE

## TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - GENERALITA'

Art. 1	Funzioni delle norme di attuazione del P.R.G.I.	pag.	1
Art. 2	Finalità e contenuto del P.R.G.I.	pag.	2
Art. 3	Elaborati del P.R.G.I.	pag.	3

### CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4	Parametri urbanistici	pag.	5
Art. 5	Parametri edilizi	pag.	8

## TITOLO SECONDO

### NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

#### CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 6	Condizioni generali per l'insediabilità	pag.	12
Art. 7	Programmi di attuazione	pag.	13
Art. 8	Contenuto ed efficacia dei programmi pluriennali di attuazione	pag.	14
Art. 9	Strumenti tecnici di attuazione	pag.	15
Art. 10	Intervento edilizio diretto	pag.	16
Art. 11	Strumenti urbanistici esecutivi	pag.	17
Art. 11b	Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche	pag.	19
Art. 12	Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi	pag.	20

#### CAPO II - MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 13	Tipi di intervento	pag.	21
Art. 14	Concessione ad edificare	pag.	23
Art. 15	Autorizzazione	pag.	25
Art. 16	Concessioni gratuite	pag.	27
Art. 17	Concessioni ad edificare soggette a regime speciale	pag.	28
Art. 18	Termine di decadenza della concessione	pag.	29

Art. 19	Utilizzazione delle aree edificabili	pag.	30
Art. 20	Trascrizioni in mappa	pag.	31
Art. 21	Licenza d'uso	pag.	32

### CAPO III - URBANIZZAZIONI

Art. 22	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag.	33
Art. 23	Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	pag.	35

### CAPO IV - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 24	Destinazioni d'uso	pag.	36
Art. 25	Decoro dell'ambiente urbano	pag.	37

## TITOLO TERZO - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

### CAPO I - GENERALITA'

Art. 26	Aree inedificabili ed aree ad edificabilità controllata	pag.	38
Art. 27	Aree a carattere urbanistico	pag.	39
	1) Aree per standards urbanistici	pag.	39
	2) Aree per insediamenti a prevalenza residenziali	pag.	39

## TITOLO QUARTO - MODALITA' DI INTERVENTO

### CAPO I - AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALI

Art. 28	Destinazioni d'uso	pag.	41
Art. 29	Tipi di intervento	pag.	43
	29.1 - Aree ed edifici di tipo A	pag.	43
	29.2 - Aree ed edifici di tipo B	pag.	45
	29.3 - Aree ed edifici di tipo C	pag.	46
	29.4 - Zone di recupero	pag.	47

### CAPO II - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 30	Destinazione d'uso	pag.	49
---------	--------------------	------	----

Art. 31	Aree produttive-artigianali	pag.	50
Art. 31b	Aree produttive ubicate in sede improprie	pag.	51
Art. 31t	Aree agricole esistenti negli abitati ed in zone improprie	pag.	52
Art. 31q	Cave	pag.	53

### CAPO III - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

Art. 32	Destinazione d'uso	pag.	54
Art. 33	Aree ed edifici a destinazione agricola	pag.	55
Art. 34	Soggetti ammessi e condizioni per il rilascio di concessione nelle aree agricole	pag.	58
Art. 35	Deroghe specifiche per i programmi agricoli	pag.	59

### CAPO IV - AREE ED EDIFICI DESTINATI AL RICETTO TURISTICO

Art. 36	Destinazione d'uso	pag.	60
Art. 37	Aree ed edifici a destinazione turistica	pag.	61
Art. 37b	Area termale	pag.	62
Art. 37t	Aree per costruzione di campeggi	pag.	63

## TITOLO QUINTO - NORME PARTICOLARI

### CAPO I - DISCIPLINA DELLE AREE INEDIFICABILI O AD EDIFICABILITA' CONTROLLATA

Art. 38	Area a salvaguardia idrogeologica	pag.	65
Art. 38b	Condizioni per la verifica dell'edificabilità sotto il profilo geologico	pag.	67
Art. 38t	Zone a vincolo idrogeologico	pag.	68
Art. 39	Aree libere intercluse e marginali non edificabili	pag.	69
Art. 39b	Aree a verde privato non edificabili	pag.	70
Art. 39t	Aree a salvaguardia ambientale	pag.	71
Art. 39q	Aree di bellezza panoramica	pag.	72

### CAPO II - AREE PER FASCE E ZONE DI RISPETTO

Art. 40	Fasce di rispetto stradale	pag.	73
Art. 41	Fasce di rispetto dei fiumi	pag.	74
Art. 42	Vincolo di rispetto cimiteriale	pag.	75
Art. 43	Fasce di rispetto per impianti di depurazione - pubbliche discariche - presa degli acquedotti	pag.	76
Art. 44	Fasce di rispetto delle linee elettriche di alta ten- sione	pag.	77

### CAPO III - DISTANZE DA OSSERVARE

Art. 45	Strade, dimensionamento, e relative fasce di ri- spetto, distanze da osservare	pag.	78
Art. 46	Distanze dai cigli stradali (DS), distanze dai con- fini (DC), distanze dagli edifici (DE)	pag.	80
Art. 47	Ricavo e nuova edificazione di box auto ed altri fabbricati minori	pag.	82
Art. 48	Beni da salvaguardare e norme generali di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio	pag.	83
Art. 49	Cautele specifiche per gli interventi nelle aree ed edifici di tipo A e B	pag.	85
Art. 50	Muri di sostegno	pag.	87

### TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

#### CAPO I - NORME TRANSITORIE

Art. 51	Domanda di concessione	pag.	88
Art. 52	Requisiti di abitabilità	pag.	90
Art. 53	Norme transitorie, deroghe e procedure particola- ri	pag.	91

# TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

## CAPO I - GENERALITA'

### Articolo 1 - Funzioni delle norme di attuazione Piano Regolatore Generale Intercomunale

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del P.R.G.I. esteso ai Comuni di Altavilla, Camagna, Conzano, Olivola, Ottiglio, Vignale Monferrato costituenti un consorzio ai sensi dell'art. 16 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Esse si applicano all'intero ambito del territorio dei comuni consorziati.

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del P.R.G.I. di Vignale Monferrato, costituendone a tutti gli effetti parte integrante, nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali vigenti, e, nel loro insieme, sono rivolte a meglio precisare sia il contenuto pianificatorio e programmatico del P.R.G.I. che le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56: "Tutela ed uso del suolo", e successive modifiche ed integrazioni della Legge Regionale 25.05.1980 n. 50 e della Legge Regionale 11.08.1982 n. 17, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle culture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.I., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 2 - Finalità e contenuto del P.R.G.I.

Il presente Piano Regolatore Generale Intercomunale è formato ai sensi dell'art. 15 L.R. 56/77 modificata con L.R. 50/80. Esso conferma le proprie finalità ed i propri contenuti alle prescrizioni degli artt 11, 12 e 13 della L.R. 56/77, con le limitazioni di cui all'art. 82 della stessa legge e secondo gli indirizzi ed i criteri fissati nella Delibera Programmatica

Il P.R.G.I. opera quindi, in particolare, nei modi seguenti:

- a) individua, per le diverse parti del territorio comunale, i tipi di intervento, definendo caratteri tipologici e parametri - in termini di destinazioni d'uso specifiche, ammesse, escluse e di densità edilizia o rapporto di copertura -, precisando modalità di attuazione e vincoli;
- b) indica le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizioni di degrado, dove è opportuno operare il recupero mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) verifica le quantità di aree da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68, con riferimento agli "standards" minimi di cui all'art. 21 e 22 L.R. 56/77;
- d) propone dispositivi diversi per la tutela dei beni culturali ed ambientali e per la loro valorizzazione contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso ai tipi di intervento, ai modi di attuazione, ed alla gestione del piano.

Al fine di evitare ambiguità di interpolazione degli elaborati progettuali del P.R.G.I. in assenza di specifici richiami normativi, stabilisce quanto segue:

- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti quelle delle tavole alla minore scala di riduzione (prevalgono cioè nell'ordine scale 1:1.000, 1:5.000; 1:25.000 ecc.);
- in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto, a qualsivoglia scala di riduzione, e le prescrizioni normative, queste ultime prevalgono sempre;
- le indicazioni grafiche delle tavole alla scala 1:1.000 si applicano anche all'interno degli ambiti a strumento urbanistico esecutivo, delimitati o da delimitare in attuazione del P.R.G.I.

Articolo 3 - Elaborati del P.R.G.I.

Il presente P.R.G.I., a norma dell'art. 14 della Legge Regionale 56/77 è costituito dai seguenti elaborati:

1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	scala 1:10.000
2	ALLEGATI TECNICI	
2a1	Indagini e rappresentazioni cartografiche delle caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio	scala 1:5.000
2a2	Uso del suolo in atto a fini agricoli e forestali	scala 1:5.000
2a3	Analisi urbanistica del territorio	
2a4	Condizioni abitative	
2b	Relazione geologico-tecnica relativa alle aree urbanizzate	
3	TAVOLE DI PIANO	
3a	Planimetria sintetica del piano	scala 1:25.000
3b	Zonizzazione territorio comunale	scala 1:5.000
3b1	Altavilla Monferrato	scala 1:5.000
3b2	Camagna Monferrato	scala 1:5.000
3b3	Conzano	scala 1:5.000
3b4	Olivola	scala 1:5.000
3b5	Ottiglio	scala 1:5.000
3b6	Vignale Monferrato	scala 1:5.000
3c	Sviluppo P.R.G.I. territorio urbanizzato e urbanizzando	scala 1:2.000
3c1	Altavilla Monferrato capoluogo	scala 1:2.000
3c2	Altavilla Monferrato Franchini - Casazze	scala 1:2.000
3c3	Camagna Monferrato capoluogo	scala 1:2.000
3c4	Camagna Monferrato Bonina	scala 1:2.000
3c5	Conzano capoluogo	scala 1:2.000
3c6	Conzano S. Maurizio	scala 1:2.000
3c7	Olivola	scala 1:2.000
3c8	Ottiglio capoluogo	scala 1:2.000
3c9	Ottiglio Prera - Moletto - Raviara - Montessino	scala 1:2.000
3c10	Ottiglio Pelucchini - Mulino - Visca	scala 1:2.000
3c11	Vignale Monferrato capoluogo	
3c12	Vignale Monferrato San Lorenzo	
3c13	Altavilla - Vignale zona industriale	

3d	Classificazioni dei tipi di intervento zona A	scala 1:1.000
3d1	Altavilla Monferrato	scala 1:1.000
3d2	Camagna Monferrato	scala 1:1.000
3d3	Conzano	scala 1:1.000
3d4	Olivola	scala 1:1.000
3d5	Ottiglio	scala 1:1.000
3d6	Vignale Monferrato	scala 1:1.000

4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### Articolo 4 - Parametri urbanistici

Fatte salve più specifiche e puntuali indicazioni del Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici esecutivi, per consentire una corretta applicazione delle presenti norme, vengono date le seguenti definizioni:

- superficie lorda di solaio:  $S_l$

la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, entro o fuori terra, a qualunque uso destinati, delle superfici dei collegamenti verticali (comutate tante volte quanto sono i piani collegati meno uno), delle superfici di logge, porticati, terrazzi coperti, sottotetti (computabili ai fini del calcolo del volume), delle superfici di sezione orizzontale delle murature che delimitano detti locali e spazi in corrispondenza di ogni piano dall'edificio.

- superficie territoriale:  $S_t$

la totalità della superficie del territorio comprensiva della superficie fondiaria e delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ai fini della definizione della capacità edificatoria la  $S_t$  può essere formata anche da aree non contigue ricadenti nel distretto urbanistico ad eccezione della superficie fondiaria di cui è richiesta tassativamente la unitarietà.

- superficie fondiaria:  $S_f$

la porzione di territorio avente destinazione omogenea, riservata ad interventi di edilizia residenziale o produttiva. La superficie fondiaria comprende quella parte di area residua edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Oltre la superficie coperta dagli edifici e gli spazi di distacco degli edifici tra di loro, dai confini e dai cigli di sedi stradali pubbliche, comprende:

- le strade carrabili e pedonali, non dismesse e da non dismettere in uso pubblico, destinate al servizio esclusivo dei fabbricati esistenti e/o in progetto;
- gli spazi destinati alla formazione dei parcheggi privati;
- gli spazi destinati alla formazione di verde privato e consortile.

- superficie per opere di urbanizzazione primaria:  $S_1$   
 comprende le aree destinate alle seguenti opere:
  - a) strade a servizio degli insediamenti
  - b) strade pedonali
  - c) spazi di sosta e parcheggi pubblici
  - d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
  - e) pubblica illuminazione
  - f) spazi per il verde attrezzato pubblico o condominiale.
  
- superficie per opere di urbanizzazione secondaria:  $S_2$   
 comprende le aree destinate alle seguenti opere:
  - a) edifici per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, elementari e medie inferiori ecc.)
  - b) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative ecc);
  - c) attrezzature collettive religiose;
  - d) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
  - e) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.
  
- indice di utilizzazione territoriale:  $U_t$   
 la massima superficie utile  $S_U$  (vedi titolo I, art.5), espressa in metri quadri, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale  $S_t$
  
- indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f$   
 la massima superficie utile,  $S_U$ , espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria  $S_f$
  
- indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t$   
 il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale  $S_t$
  
- indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f$   
 il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $S_f$
  
- applicazione degli indici urbanistici  
 gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si

applicano in caso di intervento preventivo.  
Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo. Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile ed il volume.

## Articolo 5 - Parametri edilizi

### Superficie utile: $S_u$

La somma delle superfici di tutti i piani fuori e dentro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani ascensori, scale, cavedi, ecc.)

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici e privati (qualora non superino il 30% della superficie coperta  $S_c$ , se esterni alla stessa  $S_c$ ), le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i bassi corpi di fabbrica adibiti al prelievamento idrico di falde sotterranee, le autorimesse e cantine con relative scale d'accesso che non emergono rispetto al piano del terreno più di 1,50 cm., misurati all'intradosso del solaio e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio. Negli edifici esistenti alla data d'adozione del Piano Regolatore Generale Intercomunale sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione, i locali ricavati dalla copertura di cortili quali le tettoie. La superficie utile complessiva edificabile della superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando l' $U_t$  alla  $S_t$ .

### Superficie coperta $S_c$

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio.

### Rapporto di copertura: $R_c$

La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

### Altezza del fabbricato: $H$

Si misura per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 40% a partire dal livello del marciapiede esistente o previsto, o, in difetto, dal piano stradale, o, comunque dallo spiccatto del terreno sistemato come previsto dal progetto, fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, anche se costituiti da attici, sottotetti, o mansarde.

In tal caso l'altezza verrà computata aggiungendo all'altezza relativa al pavimento dell'attico, sottotetto o mansarda, l'altezza media dell'intradosso della soletta inclinata di copertura.

Per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 40%, l'altezza massima si misura dal piano di utilizzo alla linea di col-

mo più alta. Qualora la strada o il terreno siano in pendenza, l'altezza dell'edificio è definita come media aritmetica dell'altezza minima e massima misurata.

In nessun caso l'altezza dell'edificio può superare l'altezza massima ammessa dalle presenti norme.

#### Volume del fabbricato: V

Pari alla somma dei prodotti della superficie utile dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile, a piano utile, a eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno, di nuova formazione, raccordati con il piano del sedime stradale, e/o delle banchine pedonali o, in assenza, con i terreni limitrofi con pendenze non superiori al 15%.

Nel calcolo devono essere esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche e le autorimesse di cui all'art. 47 delle presenti norme.

#### Piani fuori terra: P.f.t.

Si considerano piano fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra.

#### Distanze ed altezze

##### Distanze minime tra fabbricati

Nella zona A (vedi titolo IV art. 29) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra volumi edificati preesistenti.

In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicenza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.

Inoltre per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00. Tale

minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G.I., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5,00.

#### Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte aree destinate alla viabilità o a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze fra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

Nell'area dell'insediamento storico le distanze di cui sopra non si applicano: tali distanze non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

#### Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00 a esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

Le distanze si misurano sulla perpendicolare al confine mandata al limite più vicino del muro dell'edificio o dei balconi con oggetto superiore a ml. 1,50.

#### Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per le diverse

aree in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita a ml. 2,70, mentre nei corridoi, disimpegni e bagni è stabilita in ml. 2,50.

Nel caso di mansarda o sottotetto l'altezza media minima sarà di ml. 2,50, calcolando la media fra l'altezza massima e quella minima fissata in ml. 1,50.

# TITOLO SECONDO: NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

## CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

### Articolo 6 - Condizioni generali per l'insediabilità

Ogni intervento urbanistico ed edilizio che comporti nuovi insediamenti, ovvero l'incremento degli insediamenti esistenti, può essere concesso soltanto alle seguenti condizioni:

- a) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria cui al punto 1) dell'art. 51 L.R. 56/77, nei modi e nella misura necessari per l'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità agli stessi insediamenti. Si considerano equipollenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 - V° comma - L. 765/67, sia la previsione di attuazione di tali opere da parte di privati di procedere all'esecuzione delle medesime opere contemporaneamente alla realizzazione degli insediamenti in progetto (tale impegno dovrà essere formalizzato con apposita convenzione);

La verifica delle condizioni di insediabilità non è necessaria nei casi di cui all'art. 9 L. 10/77 e di cui all'art. 33 L.R. 56/77.

In tutti gli altri casi, detta verifica operata in sede di attuazione, nei modi specificati all'art. 7 seguente

In carenza di programmi di attuazione, la verifica è operata dal comune interessato sulla base di un censimento delle opere di urbanizzazione, individuando, con atto del Consiglio Comunale, le aree in cui tali condizioni possono ritenersi soddisfatte.

## Articolo 7 - Programmi di attuazione

A norma dell'art. 13 L. 10/77, l'attuazione del P.R.G.I. avviene sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), formati nei termini e secondo le modalità fissate dagli artt. 33, 34, 35, 36, 37, 83 L.R. 56/77 modificati dalla legge regionale n. 17 dell'11.8.1982.

Detti P.P.A., in relazione alle disponibilità di risorse pubbliche e private, debbono essere volti al soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi e, in particolare, dovranno garantire:

- a) la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi determinati dagli insediamenti previsti;
- b) la progressiva copertura dei fabbisogni arretrati relativi agli insediamenti esistenti di residenza, attività direzionali - commerciali, impianti produttivi.

I fabbisogni di opere di urbanizzazione vanno calcolati applicando gli "standards" tecnici approvati dalla Regione Piemonte; i fabbisogni di aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale sono calcolati secondo il riparto degli "standards" minimi specificati al titolo III capo I art. 27 punto 1 secondo.

Per il calcolo di detti fabbisogni si assume:

- a) per gli insediamenti residenziali esistenti: la popolazione residente secondo l'anagrafe comunale;
- b) per gli insediamenti residenziali previsti: un numero di abitanti pari al volume complessivo diviso 90;
- c) per gli insediamenti direzionali- commerciali: la superficie lorda di pavimento complessiva;
- d) per gli insediamenti produttivi: la superficie complessiva dell'area interessata.

In sede di formulazione di P.P.A., ai fini di una organizzazione del sistema di aree per i servizi sociali più rispondenti alle esigenze delle aree di intervento interessate, le destinazioni specifiche indicate nelle tavole di piano, potranno essere ridefinite, ma sempre nel rispetto della dotazione di standards minimi di progetto.

Articolo 8 - Contenuto ed efficacia dei Programmi Pluriennali di Attuazione

Il Programma di attuazione promuove e coordina i maggiori interventi pubblici e privati e condiziona tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il bilancio del comune. Individua le zone e le aree in cui lo strumento urbanistico deve essere attuato, definisce i temi di esecuzione degli interventi ammessi e dei tipi di interventi consentiti al di fuori delle zone e delle aree delimitate.

Articolo 9 - Strumenti tecnici di attuazione

Le indicazioni del Piano Regolatore Generale Comunale inserite nel Programma Pluriennale di Attuazione e/o consentite al di fuori di esso possono essere realizzate attraverso:

- a) l'intervento edilizio diretto
- b) i piani urbanistici esecutivi.

Articolo 10- Intervento edilizio diretto

Si applica in tutte le aree del territorio intercomunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo. Nelle aree dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo, si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento è subordinato al rilascio, da parte del Sindaco, di specifica concessione o autorizzazione, secondo quanto disposto dalle norme legislative e regolamenti vigenti.

Tale intervento può essere attuato da operatori pubblici, comune incluso e/o da privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

## Articolo 11 - Strumenti urbanistici esecutivi

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al III comma dell'art. 32 L.R. 56/77, con il contenuto, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge agli artt. 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Il P.R.G.I., mediante indicazione cartografica e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, fatta salva la possibilità di successive indicazioni e specificazioni in sede di formulazione di P.P.A. ai sensi dell'art. 34 L.R. 56/77.

La formazione di uno strumento urbanistico esecutivo è comunque obbligatoria, oltre che nei casi previsti dall'articolo seguente, anche:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria funzionale all'insediamento
- b) qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi, interessi altre aree edificabili, e, in questo caso, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime;
- c) per gli interventi in aree di tipo A in cui si pongono particolari problemi di carattere ambientale o sociale.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.I. e/o di P.P.A., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione del Comune interessato, riservandosi la stessa, in ogni caso, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta, sia per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale e di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica; sia ai fini di una attuazione coordinata dalle opere infrastrutturali e dei servizi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;

- 2) i piani per l'edilizia economico-popolare di cui alla L. 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche;
- 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata;
- 4) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 28 della L. 457/78 e dell'art. 41/bis della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Per tali strumenti esecutivi è fatto obbligo di presentare gli elaborati specifici previsti per la classe II dell'art. 38 delle presenti norme.

Articolo 11bis - Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche

La progettazione esecutiva di opere, attrezzature o infrastrutture pubbliche, prevista dal Piano Regolatore Generale, può avvenire a mezzo di piani tecnici esecutivi, quanto si tratta di un complesso di opere integrate fra loro la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

La formazione ed approvazione del piano tecnico esecutivo è effettuata ai sensi dell'art. 47 della L. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 12 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale individua delle aree a destinazione produttiva di completamento e di nuovo impianto.

In tale aree gli interventi sono sottoposti a piano esecutivo.

Tale piano è da redigersi sulla base degli artt. 26, 43, 44 e 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per tutti i piani di cui al presente articolo è fatto obbligo di presentare gli elaborati specifici previsti per la classe II dell'art. 38 delle presenti norme.

## CAPO II - MODALITA' D'INTERVENTO

### Articolo 13 - Tipi di intervento

Il P.R.G.I. in conformità all'art. 48 della L.R. 56/77 stabilisce i tipi e le modalità di intervento consentiti.

- manutenzione ordinaria: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali e/o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;
- manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strumentali 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 accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono dar luogo ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- ristrutturazione urbanistica: gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale;
- completamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia

- ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;
- nuovo impianto: gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri, e specifiche indicazioni tipologiche.

Al fine di una puntuale individuazione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici di cui sopra dovrà essere fatto riferimento alla circolare regionale n. 5/SG/URB del 27.04.1984 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 19 del 09.05.1984.

## Articolo 14 - Concessione ad edificare

A norma dell'art. 1 della Legge n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, 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 ritenuti compatibili dalle norme di attuazione del Titolo IV artt. 29 e 33, per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili salvo gli interventi di manutenzione ordinaria.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione ed ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) ristrutturazione degli edifici;
- c) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni
- d) demolizione parziale e totale di edifici e manufatti solo se preordinati alle costruzioni di nuove opere o fabbricati;
- e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed 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 strade, costruzioni di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punti e di rete;
- i) costruzione di vani nel sottosuolo.

Nelle aree dove è prescritto l'intervento preventivo, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva dei piani di cui al titolo II, capo I, artt. 11 e 12 delle presenti norme. In dette aree la concessione è subordinata alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle aree destinate ad usi extragricoli, comprese nel P.P.A. ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del P.P.A. stesso, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o alla usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinata-

mente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione.

La corresponsione del contributo di cui all'art. 23 delle presenti norme non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
- d) rete e impianto di smaltimento rifiuti liquidi.

Il rilascio della concessione ad edificare è subordinato alle norme di cui all'art. 48 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il richiedente è tenuto inoltre a rispettare le seguenti formalità:

- a) presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del Comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione, in quanto la concessione, salvo espressa deroga prevista dalla legge o dal Piano Regolatore Generale Intercomunale, è subordinata alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione nonché all'aliquota sul costo di costruzione;
- b) presentazione delle ricevute attestanti il pagamento della quota a favore delle Casse di Previdenza per professionisti o di quelle relative ad analoghe previdenze;
- c) presentazione dell'attestato comprovante la trascrizione nei registri immobiliari del vincolo di cui all'art. 19 della presenti norme di attuazione;
- d) presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della legge 5 novembre 1971, n. 1086: "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica".

## Articolo 15 - Autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo nel rispetto del Piano Regolatore Generale Comunale:

- a) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato, con deposito, accumuli di rifiuti, serre, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere e quelli per baracche e tettoie destinate temporaneamente ad usi diversi dall'abitazione;
- b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- c) il restauro e il risanamento conservativo ai sensi della L. n. 94/1982;
- d) la demolizione parziale o totale che abbiano carattere autonomo e che quindi non si configurino come interventi preordinati alle costruzioni di nuovi fabbricati;
- e) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- f) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- g) la sosta prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;
- h) 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, purchè tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- i) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive;
- l) opere necessarie all'allacciamento degli immobili.

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

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli non comprese nel precedente comma;
- b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinata dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'art. 48 e 49 (caratteristiche e validità della

concessione) e degli artt. 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, reinterri per attività estrattive) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che si intendono integralmente riportati.

Articolo 16 - Concessione gratuita

Gli oneri di urbanizzazione e le aliquote sul costo di costruzione non sono dovuti nei casi di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 "Norme sulla edificabilità dei suoli".

Articolo 17 - Concessione ad edificare soggetta a regime speciale

Il Concessionario non è tenuto al pagamento delle aliquote sul costo di costruzione nei casi seguenti:

- a) edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 "Norme per l'edificabilità dei suoli";
- b) concessioni edilizie riguardanti immobili dello Stato.

La concessione di edificare relativa a costruzione od impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

La concessione ad edificare relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota del costo documentato di costruzione.

## Articolo 18 - Termini di decadenza della Concessione

Nei provvedimenti di concessione sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore a un anno dalla data dell'emanazione del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile che non può superare tre anni dalla data dell'emanazione del provvedimento.

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto;

- a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuarie lo rendano indispensabile;
- b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nell'ipotesi di cui al precedente punto a) si adotta l'art. 49 della L.R. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Ove i lavori non siano iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Articolo 19 - Utilizzazione delle aree edificabili

Le aree di pertinenza dei fabbricati devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento non possano più essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso nonchè fra aree non contermini, a eccezione delle zone agricole.

Articolo 20 - Trascrizioni in mappa

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione a edificare deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, per un più facile aggiornamento delle mappe catastali vigenti.

## Articolo 21 - Licenza d'uso

La licenza d'uso è necessaria, per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale, frequentabili dall'uomo. Costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

- la licenza d'abitabilità, che concerne unità immobiliari di cui agli artt. 29.1, 29.2, 29.3, 31 e 33 delle presenti norme;
- la licenza d'agibilità, che concerne unità immobiliari di cui agli artt. 31 e 33 delle presenti norme.

La licenza d'uso non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalla concessione a edificare.

La licenza d'uso, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, non può essere rilasciata a fabbricati e a unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati anche di fatto a funzioni differenti da quella determinata nella concessione;
- sostanzialmente difformi dalla concessione;

La licenza d'uso può essere rilasciata solo ove sussistano i presupposti prescritti dall'art. 221 RD 27 luglio 1934 n. 1265.

La licenza d'uso non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità.

Il Sindaco, entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Sindaco notificherà entro i successivi 60 giorni diniego motivato.

La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge; e in particolare in caso di mutamento della destinazione di uso non autorizzato da licenza edilizia o da concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

## CAPO III - URBANIZZAZIONI

### Articolo 22 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della L. 28/1/1977 n. 10 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge 22 ottobre 1971 n. 865, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

#### 1) opere di urbanizzazione primaria:

- 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);

#### 2) opere di urbanizzazione secondaria:

- 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;

#### 3) opere di urbanizzazione indotta:

- p) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- q) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- r) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- s) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;

- t) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- u) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- v) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Articolo 23 - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28/1/1977 n. 10 "Norme per la edificabilità del suolo".

Pertanto ogni intervento edilizio deve contribuire agli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria prevista dal piano, nonché alla corresponsione di un contributo commisurato al costo della costruzione e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

In caso di "intervento edilizio diretto" la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le modalità del versamento saranno specificate in apposite deliberazioni del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativo del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 28/1/1977 n. 10.

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 dei precedenti 1° e 2° comma, ai fini della riduzione del solo corrispettivo della incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.

Per i piani esecutivi convenzionati che abbiano per oggetto la ristrutturazione degli edifici, in alternativa alla costruzione delle opere, i proprietari potranno essere chiamati a versare al Comune una cifra per oneri di urbanizzazione, primaria da stabilire nella convenzione, da utilizzarsi nella zona per l'adeguamento e l'ammodernamento delle opere relative.

## CAPO IV - NORME GENERALI E SPECIALI

### Articolo 24 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata sia nei piani preventivi che nei progetti di intervento diretto e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme.

L'obbligo al rispetto delle destinazioni d'uso nell'attività edificatoria subordina: il rilascio della concessione; in caso di difformità si applicano le sanzioni previste dall'art. 65 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La modifica della destinazione d'uso nel caso dei suoli comporta una vera e propria variante al Piano Regolatore Generale Intercomunale.

Articolo 25 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di copertura, di oggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi ecc) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

CAPO I - GENERALITA'

Articolo 26- Aree inedificabili ed aree ad edificabilità controllata

Ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 individua le:

- a) aree che, ai fini della pubblica incolumità, presentino caratteristiche negative dei terreni ad incombenti o potenziali pericoli, comprendenti in particolare le aree di riassetto idrogeologico, lungo la fascia fluviale, soggette a vincolo d'inedificabilità fintanto che non sia intervenuta organica sistemazione idrogeologica a cura degli organi competenti;
- b) fasce di aree di rispetto relative alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, ai canali, fiumi e/o torrenti ecc.;
- c) aree libere intercluse e marginali.

## Articolo 27 - Aree a carattere urbanistico

Ai fini della salvaguardia dell'ambiente storico e naturale, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, sulle quali si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate agli articoli successivi. Le aree urbanistiche sono così classificate:

### 1) AREE PER STANDARDS URBANISTICI

La dotazione minima di spazi pubblici per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali, di cui all'art. 21 L.R. 56/77, è fissata, in relazione alla capacità insediativa residenziale teorica: mq. 18 abitante.

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi industriali ed artigianali, va dimensionata in ragione del 20% sulla superficie destinata ai nuovi insediamenti e agli ampliamenti di impianti esistenti.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale o all'ampliamento di quelli già esistenti, da destinare a parcheggi, verde, servizi, sociali, va dimensionata in ragione del 100% della superficie lorda di solaio; il 50% di tali aree deve essere destinato a parcheggi pubblici.

Affinchè le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli "standards", è necessario sia prevista la loro acquisizione da parte del comune o, in alternativa, l'assogettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

### 2) AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALI

Le norme che precisano, per ciascuno di essi, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento previsti con i relativi parametri e le modalità d'attuazione.

A tal fine il P.R.G.I. riconosce le seguenti categorie omogenee di aree ed edifici distintamente individuate nel territorio comunale.

#### AREE ED EDIFICI DI TIPO A

Aree edificate ed aree libere ad esse pertinenti in ambiti d'interesse storico, artistico ed ambientale ulteriormente suddivise in:

A1 - edifici e complessi di specifico interesse storico,

artistico e/o documentario.

A2 - edifici e parti di tessuto prive di intrinseco interesse, ma costitutive del tessuto ed essenziali alla unitarietà degli ambienti d'interesse storico-artistico o ambientale.

#### AREE ED EDIFICI DI TIPO B

Aree edificate negli aggregati urbanizzati suscettibili di trasformazione urbanistiche ed edilizie comprendenti edifici di non recente e recente costruzione così suddivise:

##### B (aree edificate)

aree di antica formazione, ad alta densità edilizia, che costituiscono un tessuto omogeneo alle aree di tipo A pur non possedendone le caratteristiche storico ambientali e aree di non recente edificazione, a media densità edilizia, che costituiscono una logica integrazione del tessuto edificato originario, mantenendone in parte i caratteri morfologici.

##### B (aree libere)

aree intercluse in aree omogenee di tipo B libere da edificazione, destinate al completamento edilizio.

##### B3

aree di recente espansione, a bassa densità edilizia, tipologicamente differenziata rispetto alle aree di cui al punto precedente ma costituenti un tessuto urbano omogeneo al nucleo di formazione originario.

#### AREE ED EDIFICI DI TIPO C

Aree libere, intercluse o marginali degli aggregati urbanizzati, per edificazione di completamento del tessuto urbanistico esistente o per l'espansione degli stessi.

#### AREE PRODUTTIVE

Aree libere o parzialmente edificate, per impianti produttivi.

#### AREE ED EDIFICI A DESTINAZIONE AGRICOLA

Aree agricole non suscettibili di trasformazione per usi extragricoli.

#### AREE ED EDIFICI DESTINATI AL RICETTO TURISTICO E TERMALE

Area dove è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee e di attrezzature a fini turistici ricettivi.

## TITOLO QUARTO: MODALITA' D'INTERVENTO

### CAPO I - AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

#### Articolo 28 - Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso degli edifici, impianti ed attrezzature esistenti e previsti nelle diverse parti del territorio sono così disciplinate:

#### 1 - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (A-B-C)

Oltre alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa connesse, compresi i servizi pubblici previsti dal Piano ed ulteriormente specificate in sede di Programmi attuativi, sono ammesse le destinazioni d'uso che non comportino attività insalubri, o nocive o inquinanti o moleste o comunque tali da pregiudicare la fruibilità ambientale, e in particolare:

- a) le case albergo e in genere le attrezzature ricettive e di ristoro;
- b) le attività di commercio al dettaglio, di pubblici servizi e di artigianato di servizio;
- c) gli uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali, ecc.
- d) le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- e) le autorimesse e le relative officine (superficie max mq. 150 utile di lavorazione);
- f) le attività di commercio all'ingrosso ed i magazzini e depositi, che non comportino la conservazione di materiali infiammabili o esplosivi e fino ad una superficie max di mq. 400 utili lordi;
- g) i laboratori artigiani di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo in particolare ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di oltre 70 decibel) per una superficie lorda solaio mq. 500 per la lavorazione, e di mq. 1000 in complesso, compresi depositi, servizi ed eventuali uffici;
- h) attrezzature agricole purchè strettamente legate all'attività del fondo.

Per quanto riguarda le localizzazioni delle concimaie vedere art. 33 comma 8 punto 2.

Nelle aree di tipo A non sono ammessi nuovi insediamenti per

le destinazioni e) f) g) nè per unità di vendita al dettaglio di superficie netta di vendita superiore a mq. 200 ed h).  
Ciò invece è ammesso (fatto esclusione per il punto h) per i comuni che siano sprovvisti di attività artigianali di servizio dove, potranno essere individuati con apposita deliberazione aree ed attività concedibili anche nella zona A.

## Articolo 29 - Tipi di intervento

Per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia il Piano prevede la seguente tipologia d'interventi, con riferimento ai tipi di intervento di cui all'art. 31 L. 457/78 e alla L.R. 56/77:

### 29.1 - AREE ED EDIFICI DI TIPO A

Nelle aree ed edifici d'interesse storico, ambientale, artistico o documentario, come tali evidenziate nelle tavole di Piano, ai sensi dell'art. 24 L. 56/77, gli interventi ammessi non devono modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia e tendono esclusivamente al recupero integrale degli spazi urbani e dell'ambiente storico, al restauro conservativo del tessuto sociale, al riuso degli immobili per i servizi sociali carenti, nonché al miglioramento della qualità e dell'abitabilità del patrimonio edilizio.

In particolare si distinguono:

A1 - edifici e complessi di specifico interesse storico, artistico e/o documentario, da conservare ed eventualmente adeguare ad usi strettamente coerenti con l'impianto storico originario, con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e di restauro conservativo che ne rispettino rigidamente i caratteri tipologici, formali e strutturali, eliminino le eventuali aggiunte e superfetazioni degradanti o incoerenti, migliorino la fruibilità delle strutture antiche e delle aree libere afferenti.

Tali interventi sono soggetti al rilascio di autorizzazione previsto parere della Commissione per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis della L. R. 56/77 o, nel caso in cui gli edifici siano sottoposti a vincolo di cui alla L. 1089/39, della Soprintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte.

A2 - Edifici e parti di tessuto prive di intrinseco interesse, degradate o comunque da ristrutturare e risanare ai fini abitativi (o da eventuali altrui usi indicati dal Piano), con interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria che non consolidino od aggravino

situazioni di disagiata abitabilità antigieniche od insalubri; interventi di restauro nonché interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione limitatamente ai casi evidenziati nelle tavole di piano "3d" in scala 1:1.000; gli interventi di sostituzione edilizia non devono comportare aumento di volume.

La ristrutturazione edilizia consente, al fine del miglioramento funzionale, un aumento delle superficie utile residenziale esistente contenuto entro il 20% delle superfici lorde di solaio nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche salienti dei fabbricati limitrofi affacciantesi su strada, e comunque realizzato sulla parte opposta del prospetto principale.

Il tutto come specificato dalla tav. 3D in scala 1:1.000 "Sviluppi della zona A".

E' ammesso il riuso a fini abitativi dei corpi di fabbrica in muratura abbandonati o non più utilizzati a fini agricoli se costituenti cubatura esistente e solo nel caso tale riuso sia finalizzato ad ospitare gli ampliamenti previsti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia.

L'aumento del 20% della superficie utile residenziale prevista nella ristrutturazione edilizia, deve essere prioritariamente attuato con il recupero del fabbricato rustico di cui al comma precedente, eventualmente compreso nel corpo di fabbrica principale.

Qualora, a seguito di gravi motivi strutturali documentati da indagine statica giustificativa si rendesse indispensabile un intervento edilizio più "pesante" di quello individuato nella tav. 3D citata è data facoltà al proprietario o agli aventi titolo, proporre all'A.C. un intervento di Piano di Recupero di cui all'art. 28 della L. 457/78.

All'interno di tali Piani di Recupero potrà essere consentito di modificare i tipi di intervento di un grado (ad esempio dal restauro alla ristrutturazione edilizia di tipo A) con esclusione comunque della sostituzione edilizia.

Il P.d.R. dovrà riferirsi ad ambiti che presentino almeno le seguenti caratteristiche:

1) comprendere tutte le unità immobiliari

costituenti un unico corpo di fabbrica;

2) estendersi a tutta la costruzione caratterizzata da evidente continuità tipologica ed unico momento costruttivo;

3) comprendere tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine un unico ambito funzionale (residenza, magazzini, volumi tecnici).

I piani di recupero previsti nei centri storici individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, dovranno sottostare al parere della Commissione di cui all'art. 91 bis della citata legge urbanistica regionale.

29.2 -

#### AREE ED EDIFICI DI TIPO B

Nelle altre aree edificate degli aggregati urbani, come tali evidenziate nelle tavole di Piano, gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero, al razionale riuso e al miglioramento abitativo delle strutture edilizie preesistenti e di completamento.

Per queste aree, pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, sono stati fissati indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico - edilizio gli interventi ammissibili sono definiti come di seguito specificato:

##### B (aree edificate)

sono consentiti interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 13 della L.R. 56/77.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2.00 mc/mq. in ogni caso l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti (affaccio su strada) aventi lo stesso numero di piani.

##### B (aree libere individuate nelle tavole di piano)

sono consentiti gli interventi di completamento di cui alla lettera f) dell'art. 13 della L.R. 56/77.

Tali interventi di completamento potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2.00 mc/mq. per le aree libere ricomprese nelle aree edificate di tipo B e 1.00 mc/mq. per le aree libere ricomprese negli ambiti di recente

espansione di tipo B3; in ogni caso l'altezza degli

edifici non potrà essere superiore a quella degli edifici circostanti (affaccio su strada) aventi lo stesso numero di piani.

B3 - sono consentiti interventi di cui alle lettere a) b) d) dell'art. 13 della L.R. 56/77.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1.00 mc/mq. l'altezza degli edifici non dovrà superare i 7.50 metri.

Sono altresì ammessi i cambi di destinazione d'uso (residenziale) degli edifici a destinazione non residenziale, costituenti cubatura esistente con l'esclusione di tettoie, fienili ed altri manufatti non compresi nel corpo di fabbrica principale; tale riuso dovrà essere esclusivamente finalizzato ad ospitare gli ampliamenti previsti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e potrà essere consentito solo nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona; tali interventi sono soggetti a concessione singola.

Se, per gli ampliamenti (consentiti) l'indice dell'edificato esistente fosse maggiore o uguale all'indice di zona sarà comunque consentito l'ampliamento del 20% della superficie residenziale esistente con un massimo di 100 mc. esclusivamente per motivi igienico - funzionali che dovrà essere realizzato prioritariamente nei fabbricati rustici eventualmente compresi nel corpo di fabbrica principale; mq. 25 di ampliamento per unità immobiliare sono comunque consentiti.

Il rilascio delle concessioni è subordinato al rispetto delle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 38 e 38 bis delle presenti norme.

#### 29.3 - AREE DI TIPO C

Gli interventi previsti sono finalizzati al nuovo impianto, attuabili con singola concessione edilizia nei lotti di minore estensione, privi di problemi infrastrutturali e con strumento urbanistico esecutivo nelle aree di maggiore estensione, per gli interventi più complessi" secondo quanto prescritto nelle tavole di piano in scala 1:2.000.

I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati in modo da garantire il rispetto dei valori ambientali e

paesaggistici che molte delle aree previste dal piano per il nuovo impianto presentano, per la morfologia dei terreni e le visuali panoramiche; in particolare dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 50 delle presenti N.T.A..

Tali interventi inoltre, in analogia con quanto prescritto al 6° comma punti a) e b) del seguente art. 53, dovranno essere subordinati al parere vincolante della Commissione di cui all'art. 91 bis della legge 56/77, qualora, a giudizio della Commissione Igienico Edilizia, venga riconosciuta la presenza, sull'area oggetto di intervento, di caratteristiche di pregio paesistico - ambientale.

Tipologie edilizia consentite.

Case uni/bifamigliari per edilizia privata  
(anche a schiera)

If = Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,80

SC = Superficie coperta massima: 30%

H = Altezza massima edifici.

Edilizia privata ml. 9,00 - popolare ml. 10,50

DC = Distanza minima dai confini ml. 5

DE = Distanza minima da edifici ml. 10

DS = Distanza da cigli stradali:

da strade interne ml. 6

da strade principali ml. 10

Gli interventi la cui concessione edilizia è subordinata all' esistenza di uno strumento urbanistico esecutivo e le aree soggette a permesso di costruire convenzionato dovranno rispettare le caratteristiche planivolumetriche di cui sopra nonché dismettere almeno mq. 15 ogni abitante teoricamente insediabile.

In tali comparti inoltre dovranno essere monetizzate le aree necessarie al soddisfacimento degli standards qualora le superfici previste da dismettere risultino inferiori alla superficie per standards (25 mq/ab).

Il rilascio delle concessioni è subordinato al rispetto delle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 38 e 38 bis delle presenti norme.

Per quanto riguarda l'area soggetta a permesso di costruire convenzionato individuata nel concentrico, si dovranno rispettare altresì le seguenti norme di carattere geologico: Tale area ricade entro ambiti ascritti alla Classe II<sub>1</sub> e pertanto sono consentiti tutti

gli interventi edilizi e urbanistici nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 n. 47. In considerazione delle caratteristiche dei terreni di fondazione presenti, la scelta della tipologia di fondazione e del suo dimensionamento dovranno avvenire sulla scorta di un'accurata analisi geotecnica redatta secondo il D.M. 11/03/1988 n. 47. Per quanto concerne la classificazione geologica di tale ambito si dovrà fare riferimento alla relazione geologica illustrativa e geologico-tecnica redatta dal dott. geol. Edoardo Rabajoli allegata alla deliberazione di C.C. n. 2 del 09/01/2006.

#### 29.4 Zone di recupero

Il P.R.G.I. individua un'area (identificata con l'area di tipo A) definita "zona di recupero" quale parte del territorio dove per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione di aree ed edifici.

All'interno di tali aree il Comune in sede di programma di attuazione o comunque con apposita deliberazione ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457, potrà individuare le aree o i singoli edifici per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di un Piano di recupero, nelle forme e con le procedure di cui al titolo IV della legge 457/78.

Per gli immobili, aree ed edifici, compresi in zone di recupero, in assenza di Piano di recupero, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Piano di recupero potrà consentire gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/78 citata.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ammessi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, purchè siano disciplinati da convenzione o da atti d'obbligo unilaterali, trascritti a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante i quali il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita a canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della L. 10/77 e della L.R. 56/77.

## CAPO II - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

### Articolo 30 - Destinazione d'uso

Oltre alle destinazioni di carattere produttivo e artigianale, e la commercializzazione dei prodotti stessi si consentono:

- a) destinazioni residenziali nella misura strettamente necessaria alle esigenze di custodia e assistenza agli impianti e/o alle esigenze abitative dell'azienda. In ogni caso tali destinazioni non potranno superare le dimensioni di un'unità abitativa (mq. 200) nè quelle delle superfici lorde di solaio riservate alle attività produttive cui si riferiscono;
- b) impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
- c) attività di commercio al dettaglio derivanti dai prodotti delle attività produttiva di macchine, prodotti per l'edilizia e

per l'agricoltura, autoveicoli ed autoricambi, articoli da campeggio ed affini.

Per le unità con superficie di vendita superiore a mq. 400 la concessione potrà essere rilasciata soltanto a condizione che venga rilasciata dalla Regione la prescritta autorizzazione, ai sensi della L. 11.6.1971 n. 426.

## Articolo 31 - Aree produttive - artigianali

Nelle aree libere o parzialmente edificate per impianto produttivo-artigianale, come tali evidenziate nelle tavole di piano, sono ammessi interventi di ristrutturazione, completamento e nuovo impianto purchè si applichino i seguenti parametri:

RC = 1/2

H = 10.5 sono fatte salve le maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse al tipo di attività svolte.

La dotazione di aree per le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi secondo le misure previste dal punto 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77.

In tali aree gli interventi sono disciplinati come segue:

- 1) gli ampliamenti fino ad un massimo del 50% della superficie utile esistente, sono realizzabili con concessione singola, nel rispetto dei parametri di cui sopra.
- 2) gli ampliamenti di entità superiore, gli interventi di riordino e quelli di nuovo impianto, sono subordinati alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, esteso almeno alle aree produttive così come delimitate, sulle tavole di piano, dalla "maglia" stradale o ad ambiti maggiori.

Il rilascio delle concessioni è subordinato al rispetto delle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 38 e 38 bis delle presenti norme.

Per quanto riguarda l'area di nuovo impianto individuata in località Cittadella si dovranno altresì rispettare le seguenti prescrizioni di carattere geologico: L'area ricade entro ambiti ascritti alla Classe II<sub>2</sub> e pertanto sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 n. 47. In considerazione delle caratteristiche dei terreni di fondazione presenti, la scelta della tipologia di fondazione e del suo dimensionamento dovranno avvenire sulla scorta di un'accurata analisi geotecnica redatta secondo il D.M. 11/03/1988 n. 47. A causa dei bassi valori di soggiacenza della falda freatica in tale classe non è permessa la realizzazione di piani interrati. Per quanto concerne la classificazione geologica di tale ambito si dovrà fare riferimento alla relazione geologica illustrativa e geologico-tecnica redatta dal dott. geol. Edoardo Rabajoli allegata alla deliberazione di C.C. n. 2 del 09/01/2006.

Articolo 31 bis - Aree produttive ubicate in sede improprie

Agli edifici a destinazione industriale ed artigiana ubicati in sede impropria eseguiti con licenza, non successivamente annullata, che non siano nocivi e molesti e che siano comunque funzionanti possono essere concessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio, per impianti fino a mq. 1.000, e comunque non più di mq. 500 per impianti superiori ai mq. 1.000 con il limite del rapporto massimo di copertura di 1/2 della superficie di pertinenza.

La concessione non può essere concessa più di una volta allo stesso impianto.

Articolo 31 ter - Aziende agricole esistenti negli abitati ed in zone improprie

Alle aziende agricole esistenti negli abitati e nelle zone improprie, possono essere concessi ampliamenti non superiori al 30% della superficie complessiva coperta e comunque non superiore a mq. 1.000 nel rispetto della H e delle distanze proprie della zona.

E' comunque vietata la realizzazione di stalle e concimaie.

Anche per la aziende agricole di cui sopra vale quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 31 bis.

Articolo 31 quarter - Cave

L'apertura di nuove cave e la coltivazione di quelle già attive sono disciplinate dalla Legge Regionale 22/11/1978 n. 69 "Coltivazione di cave e torbiere".

Oltre agli adempimenti di tale legge, la proprietà dell'area interessata dalla cava dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto.

### CAPO III - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

#### Articolo 32 - Destinazione d'uso

A norma dell'art. 25 della L.R. 56/77 sono ammesse le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature e le infrastrutture quali: silos, stalle, serre, magazzini, locali per lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo.

### Articolo 33 - Aree ed edifici a destinazione agricola

In dette aree sono ammessi interventi edificatori con indici di densità fondiaria stabiliti dall'art. 25 L.R. 56/77 in conformità ai tipi di coltivazione purchè non in contrasto con le indicazioni di cui all'art. 38.

Possono fruire di tali indici solo i soggetti che sono nelle condizioni di cui al successivo art. 34.

Al fine del calcolo del volume edificabile vanno computati solo i terreni inclusi nelle presenti aree degli edifici esistenti.

Per i soli soggetti di cui al punto a) dell'art. 9 della legge 10/77 è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e intestati a proprietari diversi.

La cubatura utilizzata a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto nei registri del Comune, che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non edificandi" la parte del territorio che ha ceduto la propria cubatura.

Per i soli soggetti sopra citati è inoltre ammesso l'accorpamento dei volumi derivanti da terreni posti in Comuni limitrofi ai fini dell'edificazione nel Comune, a condizione che l'edificio per residenza non superi i mc. 1.000.

L'edificazione di tali aree è consentita solo per i seguenti usi:

- 1) edifici ad usoabitazione per i soli soggetti nelle condizioni di cui al successivo art. 34;
- 2) attrezzature agricole per i medesimi soggetti, depositi di attrezzi agricoli, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti di conservazione prodotti agricoli.

La localizzazione delle stalle e delle relative concimaie deve essere effettuata ad una distanza minima di ml. 50 dai fabbricati ad uso abitazione ivi compresi quelli dei proprietari e/o gestori degli impianti; nel caso di porcilaie, la distanza minima viene fissata a ml. 150 e si applica anche dai singoli edifici di abitazione ivi compresi quelli dei proprietari e/o gestori degli impianti. Tale distanza minima, potrà, sulla base di comprovate esigenze di salvaguardia delle condizioni igieniche e dell'ambiente, essere aumentate con apposita delibera consigliare del Comune che stabilirà

caso per caso nuove maggiori distanze da rispettare.

Sono soggetti a computi dei volumi solo le opere di cui al precedente punto 1); non sono conteggiate le opere di cui al punto 2).

Le condizioni specifiche di edificazione sul lotto sono per gli edifici di cui al comma precedente le seguenti:

- 1) lotto minimo pari a mq 1500;
- 2) copertura massima del lotto in ogni caso non superiore a 1/2;
- 3) distanza dai confini pari a mt. 5 vedi art. 46 (e);
- 4) distanza dalle strade vicinali pari a mt. 10 e da strade provinciali e comunali secondo il D.M. 1/4/1960 n.1404;
- 5) edifici residenziali di non più di due piani e comunque di altezza non superiore a mt. 8; altezza limite da applicarsi anche per le attrezzature agricole salvo i casi particolari come silos, fabbricati speciali;
- 6) per i fabbricati destinati a stalle di ricovero e allevamento degli animali vanno rispettate rigorosamente le norme sanitarie specifiche e di regolamento igienico edilizio;

Per gli edifici esistenti in tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

- a) quando trattasi di edifici con destinazione residenziale in atto, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione senza modifica volumetrica, con eccezione "una tantum" di incremento di superficie lorda di solaio sino al raggiungimento di uno standard abitativo di mq. 25 per componente familiare.

Nel caso delle abitazioni unifamiliari è concesso un incremento "una tantum" pari al 20% del volume per tutti i soggetti richiedenti.

- b) quando trattasi di edifici per i quali non è in atto la destinazione residenziale (es. rustici agricoli utilizzati e non) è ammessa la trasformazione d'uso a fini residenziali con il limite di 900 mc. recuperabili;

- c) nel caso di edifici per i quali è in atto una specifica destinazione produttiva non rientrante nel settore primario (come è il caso di laboratori artigianali, ecc.) è ammesso un incremento "una tantum" di volume, pari al 40% del volume esistente.

Ogni intervento di straordinaria o ordinaria manutenzione e di ampliamento dovrà essere effettuato nel massimo rispetto della

morfologia architettonica nonché dei materiali esistenti.

E' vietata rigorosamente l'introduzione di elementi architettonici, non riscontrabili nella tradizione locale.

Per gli interventi di nuova edificazione, ammessi, particolare cura deve essere posta per l'inserimento ambientale dei manufatti, evitando forme non riscontrabili nella tradizione locale. E' ammessa l'apertura o l'allargamento di infrastrutture viarie solo se esse sono a servizio di aziende agricole. Tali strade dovranno essere chiuse al traffico ordinario.

Per le strade esistenti non al servizio di aziende è ammessa la sola ordinaria manutenzione.

Ogni intervento edificatorio nonché ogni trasformazione delle coltivazioni agricole in atto dovrà essere subordinato alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 38 e 38 bis delle presenti norme.

Articolo 34 - Soggetti ammessi e condizioni per il rilascio di concessione nelle aree agricole.

Nei casi ammessi dal precedente art. 35 punto E, salvo le eccezioni in tale articolo precisate, la concessione ad edificare può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti singoli ed associati:

- a) proprietari coltivatori diretti
- b) imprenditori agricoli
- c) proprietari conduttori in economia
- d) proprietari concedenti
- e) affittuari o mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi ai proprietari nell'esecuzione della concessione.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori è subordinato all'atto di impegno dell'avente diritto nei modi precisati al 6° comma art. 25 L.R. 56/77 ( la trascrizione non è richiesta per i soli interventi di cui alle lettere c) d) e) art. 9 della L. 10) che prevede di:

- a) mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
- b) la decadenza della concessione al venir meno della condizione di cui al comma precedente o per cambiamento di fatto di destinazione d'uso. L'eventuale mutamento di destinazione d'uso è consentito nei casi e con le modalità previste ai commi 7° e 8°;
- c) la superficie minima della proprietà non deve essere inferiore a 20.000 mq.

Articolo 35 - Deroghe specifiche per programmi agricoli

articolo abrogato

#### CAPO IV - AREE ED EDIFICI DESTINATI AL RICETTIVO TURISTICO

##### Art. 36 - Destinazione d'uso

Sono considerate a ricetto turistico le edificazioni e le aree elencate come segue:

- a) edificazioni o parti di edifici utilizzate ad albergo, ristorante, trattorie e locande ubicate all'interno del perimetro dell'urbanizzato;
- b) edificazioni residenziali sparse, ubicate nel territorio agricolo, costituenti la residenza di popolazione stagionale;
- c) aree ed edifici turistico-ricettivi (agriturismo).

## Art. 37 - Aree ed edifici a destinazione turistica

Per le aree e gli edifici di cui al punto a) del precedente art. 36 seguono le norme relative alla classe dell'edificio urbano in cui sono comprese (vedi art. 28 e 29).

Per le aree e gli edifici di cui sempre all'articolo 38 punto b) seguono le norme specifiche dettate dall'art. 33 comma 9 a) b).

Per le aree e gli edifici di cui sempre all'articolo 36 punto c) si dovranno applicare le seguenti prescrizioni:

- 1) Le aree per attività turistico ricettive comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse le seguenti destinazioni:
  - attrezzature ricettive quali: alberghi;
  - attrezzature di servizio quali: bar, ristoranti;
  - attrezzature per lo svago quali: piscine, campi sportivi, attrezzature per il tempo libero;
  - attrezzature per attività culturali quali: locali per conferenze.
- 2) Gli interventi di nuovo impianto, ampliamento o ristrutturazione dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:
  - indice di utilizzazione territoriale, Ut: 0,6 mq/mq
  - rapporto di copertura, Rc: 45%
  - h massima 7,50 ml.
  - ml. 10 distanza dai confini ovvero a confine con parete cieca
  - ml. 5 dalle strade salvo diversa disposizione da un eventuale "Strumento Urbanistico Esecutivo".
- 3) Gli interventi dovranno prevedere inoltre:  
impianti e sistemi di trattamento e depurazione idonei all'attività, materiali costruttivi e tipologie edilizie idonei a mitigare l'impatto con l'ambiente circostante ed eventuale piantumazioni di essenze arbore e/o arbustive a schermatura.

Per quanto riguarda l'area turistico-ricettiva in località Molognana si dovranno altresì rispettare le seguenti prescrizioni di carattere geologico: L'area ricade entro ambiti ascritti alla Classe II<sub>1</sub> e pertanto sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 n. 47. In considerazione delle caratteristiche dei terreni di fondazione presenti, la scelta della tipologia di fondazione e del suo dimensionamento dovranno avvenire sulla scorta di un'accurata analisi geotecnica redatta secondo il D.M. 11/03/1988 n. 47. Per quanto concerne la classificazione geologica di tale ambito si dovrà fare riferimento alla relazione geologica illustrativa e geologico-tecnica redatta dal dott. geol. Edoardo Rabajoli allegata alla deliberazione di C.C. n. 2 del 09/01/2006.

Articolo 37 bis - Area termale

In tali aree sono ammessi, al di fuori di uno strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto il comparto, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, a destinazione termale e turistico - ricettiva.

Gli interventi in tale area potranno essere realizzati su rilevato di altezza non inferiore ad un metro rispetto al piano di campagna attuale.

Lo strumento urbanistico esecutivo potrà consentire interventi di riordino, di nuova edificazione e di sostituzione edilizia, nel rigoroso rispetto della destinazione d'uso, con il limite massimo del 30% di incremento della volumetria esistente e con una altezza massima di metri 10,50.

Qualora la progettazione di un nuovo complesso a destinazione termale e turistico-ricettiva renda necessario il superamento dei predetti parametri, lo strumento esecutivo esteso all'intera area dovrà essere previsto nell'ambito di una specifica variante allo strumento urbanistico generale.

Ogni intervento edificatorio dovrà essere subordinato alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 38 e 38 bis delle presenti norme.

In tali aree, (ai fini dell'applicazione dell'art. 54 della L.R. 56/77) previa corresponsione di contributi adeguati all'incidenza delle opere di urbanizzazione e indotte (da stabilire con deliberazione del Comune ai sensi della Legge 10 del 28.01.1977), potrà esercitarsi il campeggio od organizzarsi il villaggio turistico, secondo le prescrizioni successive.

L'attuazione delle aree sopracitate avverrà nel tempo con la necessaria gradualità dettata dall'Amministrazione Comunale, in conformità alle direttive di coordinamento fissate dal Piano Territoriale.

In tali aree il PRGI si attua mediante Piano esecutivo, la cui concessione può essere rilasciata alla condizione che l'intervento stesso sia progettato conformemente alle norme della Legge Regionale 31.08.1979 n. 54 sulla "disciplina dei complessi ricettivi all'aperto", su modifiche e integrazioni di cui a L.R. 27.05.1980 n. 63.

Il richiedente la concessione dovrà presentare la domanda corredata come risulta dall'art. 5 della L.R. 31/08/1979 n. 54 e sottostare a tutte le norme tecniche ed amministrative previste dalla legge stessa.

La domanda va preventivamente sottoposta all'Unità Sanitaria Locale competente per territorio per la verifica di compatibilità con le esigenze di tutela dell'ambiente sotto il profilo igienico - sanitario e di difesa della salute della popolazione.

Salvo l'osservanza di tutte le norme della su richiamata Legge, in particolare il PRGI stabilisce, per l'allestimento dei complessi ricettivi turistici all'aperto, i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie dell'intervento (S): minima mq. 10.000; massima l'intera zona graficamente individuata;
- superficie per parcheggio auto: in una o più aree atte al parcheggio di auto in numero non inferiore a due volte quello delle piazzole previste nel campeggio;
- superficie della piazzola non inferiore a mq. 70;
- aree libere di uso comune: non inferiore al 10% di S;
- aree a verde (e giardino, verde od alberate): non inferiori al 35% di S;
- aree attrezzate a sport e gioco: non inferiori al 10% di S;

- edificio per ritrovo comune e servizi: di altezza non superiore a ml. 4.00 con If non superiore a 0.06 mc/mq. su S;
- le aree devono essere opportunamente recintate e sorvegliate;
- le piantumazioni esistenti debbono essere mantenute e gli impianti o costruzioni possono essere realizzate esclusivamente in radure o seminativi;
- le costruzioni temporanee, definite di allestimento fisso, non possono superare la superficie di mq. 40, e sono consentite solo nelle aree a villaggio turistico, come tali strutture in applicazione della L.R. 31.08.1979 n. 54;
- eventuali costruzioni fisse preesistenti entro l'area possono essere utilizzate unicamente per l'installazione di servizi igienici o di posto di ristoro comune.

## TITOLO QUINTO: NORME PARTICOLARI

### CAPO I - DISCIPLINA DELLE AREE INEDIFICABILI O AD EDIFICABILITA' CONTROLLATA

#### Articolo 38 - Aree di salvaguardia idrogeologica:

In relazione alle risultanze delle analisi sull'assetto idrogeologico estese all'intero ambito territoriale del comune sono state individuate 4 classi:

Classe I - rappresenta le "zone di frana od in aree potenzialmente dissestabili, zone alluvionali e/o con caratteristiche geotecniche pessime: non edificabili per instabilità o per gli elevati costi di sistemazione idrogeologica, di contenimento idraulico e consolidamento dei versanti".

Classe II - Rappresenta le "zone potenzialmente dissestabili per possibili movimenti franosi, per varie forme di attività torrentizia (esondabilità) e/o per caratteristiche geotecniche scadenti".

Per tali aree ad edificabilità controllata le nuove costruzioni, anche quelle al servizio dell'agricoltura, dovranno essere corredate da indagini particolareggiate di natura geologico - tecnica, prodotte dal richiedente la concessione stessa.

Dette indagini dovranno consistere nel rilievo geologico-geomorfologico in grande scala (1:1000 oppure 1:500) nonché un rilievo altimetrico accurato, con la definizione delle caratteristiche litologiche delle formazioni affioranti.

A corredo degli elaborati di progetto per le costruzioni impegnative, con volumi superiori a mc. 2000, dovranno essere rese obbligatorie anche indagini idrogeologiche mediante esplorazioni geofisiche, ed indagini geotecniche mediante sondaggi penetrometrici diretti o trivellazioni con carotaggi.

Classe III - Rappresenta le "zone mediamente stabili (localmente a stabilità incerta per processi degradatori in atto) e con debole rischio di esondazione o con mediocri caratteristiche meccaniche: trattasi quindi di aree con limitati

elementi penalizzanti ai fini edilizi e per le quali

non si prevedono indagini geotecniche particolari, salvo casi da esaminare singolarmente. In tale classe il rischio idrogeologico è basso". Sono auspicabili, a corredo dei progetti delle nuove costruzioni, le indagini di cui al punto precedente, ma essendo le caratteristiche geotecniche del sottosuolo sensibilmente migliori ed i rischi idrogeologici molto più bassi, non si ritiene necessario debbano essere rese obbligatorie. Esse saranno richieste di volta in volta dall'Amministrazione Comunale allorquando possa ravvisare la necessità di una maggiore conoscenza del sottosuolo, in relazione alle caratteristiche delle opere di cui verrà chiesta la concessione edilizia.

#### Classe IV-

Rappresenta le "zone stabili per le quali non si prevedono vincoli e non sono richieste normalmente indagini salvo quanto chiesto dalla normativa vigente. Rischio idrogeologico nullo". In tale classe allo stato attuale non si ravvisano particolari problemi di natura geologico-tecnica od idrogeologica, per cui le indagini specialistiche non sono di norma richieste, salvo quanto previsto dalla normativa vigente.

Gli elaborati specifici previsti per la classe II sono altresì richiesti, indipendentemente dalla loro localizzazione, per le opere infrastrutturali viarie e ferroviarie, nonché per i laghi artificiali a qualunque uso destinati (raccolta di acque per uso irriguo, industriale, turistico ecc.).

Per la realizzazione di opere infrastrutturali quali ponti e viadotti e di bacini e laghi aventi invaso superiore a mc. 10.000 è inoltre prescritta la relativa autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.

L'Amministrazione per opere particolari o di particolare rilievo o per impianti che possono dar luogo a fenomeni di inquinamento delle falde acquifere, potranno richiedere, a loro insindacabile giudizio, elaborazioni supplementari, nonché la suddetta autorizzazione regionale preventiva.

Nel seguente art. 38 bis vengono riportati testualmente stralci delle relazioni geologiche contenenti prescrizioni specifiche all'edificazione.

Articolo 38bis - Condizioni per la verifica dell'edificabilità sotto il profilo geologico.

I) - Premessa

Riconosciuta la diffusa presenza di fenomeni di instabilità esistenti e potenziali, nei territori dei comuni consorziati, e la conseguente problematicità di qualsiasi nuovo intervento edificatorio, ogni richiesta di concessione deve essere proceduta da una attenta verifica, a cura del comune interessato, delle condizioni di stabilità dell'area in oggetto, emergenti dalla CARTA DELLA STABILITA' in scala 1:10.000 facente parte dell'allegato tecnico "Relazione Geologica" del P.R.G.I.

Qualora il lotto di intervento ricada anche parzialmente nelle classi di edificabilità 1b), 2), 3) di cui al precedente punto II), che presentano condizioni per le quali è richiesta l'adozione di precise misure di cautela, la non osservanza delle prescrizioni di carattere generale e particolare rispettivamente contenute ai seguenti punti II) e III) del presente articolo, costituirà impedimento al rilascio della concessione o comporterà l'annullamento di concessione eventualmente già rilasciata.

- Definizione delle zone a diverso grado di stabilità e loro individuazione

La zonizzazione del territorio introdotta in seguito all'esame geolitologico e dei dissesti, ha portato alla definizione delle seguenti classi:

- 1) Zone in frana e zone alluvionabili dall'attività torrentizia : ZONE INSTABILI;
- 2) Zone potenzialmente dissestabili per possibili movimenti franosi: ZONE POTENZIALMENTE INSTABILI ;
- 3) Zone soggette a processi degradatori leggeri ed a ruscellamento diffuso; aree di fondovalle interessate dallo scorrimento di acqua di ruscellamento proveniente dai versanti collinari in occasione di eventi pluviometrici eccezionali: ZONE MEDIAMENTE STABILI ;
- 4) Zone non dissestate : ZONE STABILI

Tradotta in classi di edificabilità questa zonizzazione equivale a:

- 1) a- Zone in frana. Terreni non edificabili per instabilità ed elevati costi di sistemazione idrogeologica, di contenimento e consolidamento dei versanti. In queste aree non debbono essere previsti insediamenti perché non possono essere garantiti i requisiti minimi di sicurezza.

b- Zone esondabili dall'acqua dei torrenti Grana e Rotaldo e dai loro affluenti collinari. In queste aree possono solo essere previsti insediamenti edificati su rilevati artificiali alti almeno un metro sul piano campagna.

Terreni edificabili solo a seguito di rigorosi accertamenti geognostici che prescrivano le necessarie opere di contenimento e/o di sistemazione idrogeologica, le caratteristiche delle fondazioni e gli eventuali consolidamenti dei versanti circostanti.

In questo caso si è cercato di unificare in un'unica classe quelle zone in cui, per le condizioni geomorfologiche e geotecniche, sussistano condizioni di allarme.

Terreni in posizione poco favorevole, edificabili con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato roccioso, in cui non debbano comunque essere permesse costruzioni ravvicinate o di altezza eccessiva, per evitare sia carichi troppo elevati, sia le interferenze dei bulbi di carico.

In tali aree cominciano a subentrare condizioni un po' meno restrittive, perciò è possibile un utilizzo ampio ma ragionato.

Terreni edificabili con normali tecniche costruttive.

Gli insediamenti in queste aree possono essere eseguiti

senza ulteriori accertamenti sulla natura geologica del  
sottosuolo, salvo i casi previsti dalla legge 2 Febbraio  
1974 n. 64, e dal Decreto Ministeriale 21 Gennaio 1981.

Dott. Geol. Roberto Reis

CONSIDERAZIONI GEOLOGICHE SULLE AREE INSTABILI (classe 1a) .

-CONZANO-

L'area esaminata insiste, in gran parte, su terreni appartenenti alla classe 2 (vedere Rel. Geol. del PRGI); solo la porzione più occidentale del "lotto C" è interessata da un movimento franoso diffuso, assimilabile ai fenomeni di soliflusso.

Tale soliflusso interessa la coltre superficiale argillosa del terreno e si manifesta come uno scivolamento lento del suolo verso valle, innescato da varie concause, tra le quali predomina la presenza di abbondanti acque di scorrimento superficiali che, infiltrandosi nel terreno, ne alterano, in modo negativo, le caratteristiche geotecniche come, in particolare, la coesione e la resistenza al taglio.

Il soliflusso, attualmente, ha coinvolto una porzione dell'area interessata all'edificazione, per una larghezza di circa 10m dal margine occidentale (vedere Carta 1).

Questa parte dell'area è, pertanto, da ritenersi come appartenente alla classe geologica 1a del PRGI; vale a dire che si tratta di una zona instabile in frana attiva, perciò inedificabile.

La restante parte del "lotto C", ad est della porzione di circa 10m inedificabile, ricade nella classe geologica 2 del PRGI e risulta edificabile a condizione che vengano svolti accertamenti geologici approfonditi (vedere Rel. Geol. del PRGI).

In fase di edificazione si dovrà inoltre tenere presente che l'evoluzione normale, incontrastata, dei fenomeni di soliflusso è quella di espandersi verso monte; sempreché non si provveda a regimare le acque superficiali maggiormente responsabili del movimento. Si dovrà quindi controllare l'evoluzione del dissesto e arginarne lo sviluppo nel settore ancora indenne del "lotto C", con quegli accorgimenti di progetto che prevedano il controllo delle acque di scorrimento superficiale ed il consolidamento della copertura eluvio-colluviale.

D'altra parte queste prescrizioni sono già previste nella Relazione Geologica di Piano, per ogni nuova edificazione su terreni appartenenti alla classe geologica 2.

Un elemento positivo, che riguarda le condizioni di stabilità della zona, è costituito dalla recente costruzione di tratti canalizzati della rete fognante che attraversano la zona in frana, regimando, parzialmente, le acque di infiltrazione. Questo intervento contribuisce a rendere più stabile l'intera area in cui è compreso il "lotto C", anche se permangono altri fattori di instabilità da valutare in fase di edificazione.

### III) - Prescrizioni particolari

Inoltre dagli elaborati geologici, costituente allegati tecnici del presente P.R.G.I., emergono valutazioni relative a singoli ambiti che assumo carattere vincolante con le seguenti prescrizioni particolari.

#### III.1) - ZONE DI ESPANSIONE INDIVIDUATE NELLA CLASSE DI STABILITÀ 1

##### ( ZONE INSTABILI )

Nella Classe di Stabilità 1a, cioè nella zona di collina interessata da frane, indicata nella relazione geologica come instabile e non edificabile, non sono stati previsti insediamenti. Solamente nella porzione settentrionale dell'abitato di Altavilla, sul versante occidentale, è stata individuata un'area residenziale posta vicino al margine di una zona in frana. Quest'area potrà essere edificata solo a seguito di indagine geologiche di dettaglio per la valutazione della stabilità del lotto e delle caratteristiche geotecniche dei terreni; tale indagine dovrà trovare soluzioni costruttive adeguate alle condizioni di stabilità del lotto e prevedere interventi atti a prevenire un arretramento della nicchia di distacco della frana adiacente.

dal punto di vista della stabilità queste aree, ed ha consentito la loro attribuzione alla classe di stabilità 3.

Sono stati pure esaminati in dettaglio i lotti di completamento individuati in fraz. Bonina di Camagna; per le loro caratteristiche risultano classificabili come "mediamente stabili" e attribuibili alla classe di stabilità 3.

ZONE DI ESPANSIONE INDIVIDUATE NELLA CLASSE DI STABILITÀ 4

( ZONE STABILI )

Queste aree, peraltro molto ristrette nell'ambito dei comuni del consorzio per il P.R.G.I., possono essere edificate con normali tecniche costruttive.

Nella Classe di Stabilità 1b , sono state individuate diverse aree per insediamenti produttivi . Tali aree sono edificabili solo su rilevato di altezza non inferiore ad un metro rispetto al piano campagna attuale.

2)-ZONE DI ESPANSIONE INDIVIDUATE NELLA CLASSE DI STABILITÀ 2

( ZONE POTENZIALMENTE INSTABILI )

Nelle aree a Classe di Stabilità 2 sono previsti alcuni limitati insediamenti residenziali e produttivi. I lotti che ricadono in questa classe, possono essere edificati dopo opportuni accertamenti geologici che prescrivano le necessarie opere di contenimento e/o di sistemazione idrogeologica, le caratteristiche delle fondazioni e gli eventuali consolidamenti dei versanti circostanti.

Le aree residenziali ubicate ad Altavilla, rispettivamente a Sud-Est del Castello e nell'area adiacente, limitata dal tornante della strada che scende al fondovalle del T. Grana, che erano state incluse nella Classe di Edificabilità 2, sono state riesaminate e si ritiene che possano essere edificate dopo semplici verifiche locali di pro-

fondità, giacitura e stato di conservazione del substrato roccioso. Gli edifici non devono avere altezza superiore ai due piani e non devono essere troppo ravvicinati per evitare carichi troppo elevati e interferenze dei bulbi di carico.

### 3) - ZONE DI ESPANSIONE INDIVIDUATE NELLA CLASSE DI STABILITÀ 3

#### ( ZONE MEDIAMENTE STABILI )

Nelle zone a Classe di Stabilità 3 ricadono molte delle aree di espansione previste dai comuni.

In generale si tratta di aree aventi caratteristiche morfologiche e geotecniche che impongono condizioni meno restrittive. Nelle aree residenziali situate nella Classe di Stabilità 3, gli edifici unifamigliari possono essere costruiti con normali tecniche costruttive.

Gli edifici di maggiori dimensioni e quelli destinati alle attività produttive, possono invece essere edificati previa verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato, al fine di prevedere opere di fondazione adeguate a trasferire, senza danni, i ca-

ricchi al sottosuolo. Nelle zone di pianura inserite nella Classe di Stabilità 3, è possibile costruire edifici su rilevato di altezza non inferiore ai 50 cm.

La zona di espansione residenziale individuata in comune di Ottiglio presso la borgata Prera, risulta compresa, in base all'esame della Carta della Stabilità, nelle classi 2 e 3. La porzione compresa nella classe di stabilità 2, esaminata in dettaglio, ha fornito indicazioni tali da farla classificare alla stregua della classe 3.

Anche le zone di espansione residenziali previste in comune di Conzano, la prima lungo la strada a Nord dell'abitato, la seconda, ad Ovest dell'abitato, lungo la strada per Camagna, sono comprese, in base alla Carta della Stabilità, in zone a classe 3 e, marginalmente, a classe 2.

L'esame di dettaglio ha permesso di considerare omogenee dal punto di vista della stabilità queste aree, ed ha consentito la loro attribuzione alla classe di stabilità 3.

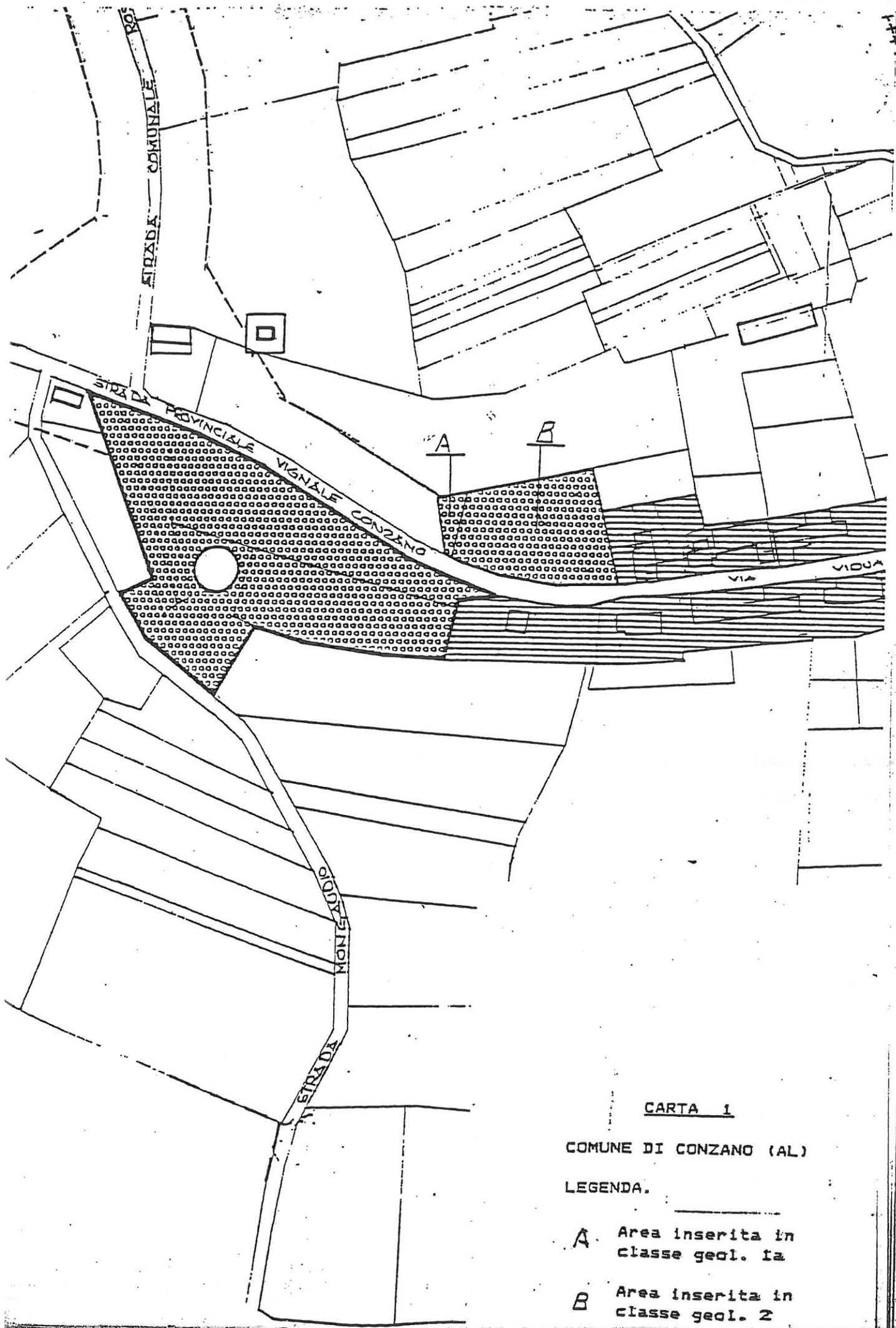
Sono stati pure esaminati in dettaglio i lotti di completamento individuati in fraz. Bonina di Camagna; per le lo-

o caratteristiche risultano classificabili come "mediamen-  
e stabili" e attribuibili alla classe di stabilità 3.

ZONE DI ESPANSIONE INDIVIDUATE NELLA CLASSE DI STABILITA' 4

( ZONE STABILI )

Queste aree, peraltro molto ristrette nell'ambito dei co-  
muni del consorzio per il P.R.G.I., possono essere edifi-  
cate con normali tecniche costruttive.



CARTA 1

COMUNE DI CONZANO (AL)

LEGENDA.

A Area inserita in classe geol. 1a

B Area inserita in classe geol. 2

SCALA= 1.2000

Articolo 38ter - Zone a vincolo idrogeologico

Le aree a vincolo idrogeologico, sono riprodotte dai perimetri originali forniti dal Corpo Forestale dello Stato e identificate nella cartografia 1:5.000 nel suo insieme e nelle tavole 1:2.000 dove per motivi grafici, la retinatura è stata interrotta in corrispondenza delle aree urbanizzate ed urbanizzande, nelle fasce di rispetto stradali, fluviali e cimiteriali e nelle fasce di salvaguardia ambientale ma è da intendersi comprensiva di tali aree.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi, se non previa autorizzazione Regionale, interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico; ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 è disciplinato dalla L.R. n. 45 del 09/08/1989 con la quale è stata abrogata la L.R. n. 27 del 12/08/1981.

Articolo 39 - Aree marginali e intercluse non edificabili :

Sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni della residenza ivi comprese le coltivazioni agricole; sono ammesse modificazioni del suolo finalizzate dall'inserimento di attività culturali e alla formazione di spazi verdi privati o consortili in aggiunta alle quantità minime prescritte; sono esclusi la coltivazione industriale del legno e ogni altro intervento a carattere edificatorio ivi comprese le recinzioni in muratura.

Eventuali recinzioni in semplice rete metallica potranno essere autorizzate esclusivamente a titolo precario.

Articolo 39 bis - Aree a verde privato non edificabili

I giardini e parchi di proprietà privata e/o di uso privato debbono essere salvaguardati e mantenuti in quanto per la loro consistenza, pregio e sistemazione costituiscono elemento di caratterizzazione dell'aggregato urbano.

Nelle operazioni edilizie di zona consentite per i fabbricati ubicati nelle proprietà di cui sopra, è fatto obbligo di rispetto assoluto della piantumazione esistente.

Articolo 39 ter - Aree di salvaguardia ambientale

In dette aree è fatto divieto di mutare lo stato dei luoghi; devono essere rispettate le piantumazioni e le coltivazioni esistenti; sono consentite unicamente le ordinarie operazioni agricole e boschive, e la trasformazione di cedui in fustaie; è vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto.

In tali aree sono inibite le costruzioni.

Per i fabbricati esistenti in dette aree sono consentite operazioni di restauro e risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso.

## Articolo 39 quater - Aree di bellezza panoramica

Il Piano individua altresì, con apposita simbologia, le aree del Consorzio per le quali si impone la salvaguardia a tutela dell'ambiente naturale.

In dette aree, di elevato valore naturalistico, sono stabiliti dal PRGI i seguenti vincoli e divieti:

- divieto di aprire e coltivare nuove cave;
- divieto di introdurre speci animali non autoctone;
- divieto di danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo fatte salve le normali operazioni connesse alle attività agricole; è consentita, nei limiti, ambiti, forme e modalità stabilite dei regolamenti comunali, la raccolta dei funghi e degli altri frutti di bosco;
- divieto di abbattere e danneggiare le piantagioni di particolare valore ambientale e scientifico, mentre sono fatte salve le normali operazioni di ceduzione e connesse alla rotazione ed al miglioramento del bosco; è invece consentita la trasformazione di aree incolte in boschi e pascoli e quella dei boschi e fustaie;
- divieto di esercitare attività estrattive; sportive con mezzi meccanici fuori strada; divieto di transitare con mezzi motorizzati fuori dalle strade carrabili, ad eccezione delle necessità relative alle attività agro-silvo-pastorali o delle attività di vigilanza, protezione o soccorso;
- non sono consentiti interventi edificatori privati, tranne le opere di manutenzione, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia con ampliamento, esclusivamente per motivi igienico - funzionali, sino ad un massimo del 20% della superficie utile; sono comunque consentiti mq. 25 di ampliamento.

Sono consentiti mutamenti di destinazioni d'uso.

## CAPO II - AREE PER FASCE E ZONE DI RISPETTO

### Articolo 40 - Fasce di rispetto stradale

Oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione ed il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; sono inoltre consentite, a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari almeno a mt. 250 e di recinzioni in semplice rete metallica, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione dei veicoli. Per quanto riguarda le preesistenze, ove si tratti di edifici ricadenti in area produttiva o agricola, per le parti ricompresi in dette fasce di rispetto, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentorio; la manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro e il risanamento conservativo.

E' altresì consentito un aumento di volume non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche di edificio rurali ad uso residenziale; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura da salvaguardare secondo quanto disposto dal penultimo comma dell'art. 27 della L.R. 56/77.

#### Articolo 41 - Fasce di rispetto dei fiumi

Per le aree soggette a tale vincolo, anche in difformità alle indicazioni cartografiche riportate sulle tavole di piano, valgono le disposizioni dell'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In tali aree oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive connesse con gli specchi ed i corsi d'acqua; per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi a carattere manutentorio descritti per le fasce di rispetto stradale. In dette fasce potranno essere rilasciate concessioni per l'esercizio di attività estrattive in conformità alle vigenti leggi statali e regionali che regolano la materia, previa verifica di compatibilità con le prescrizioni del Piano Territoriale.

Articolo 42 - Vincolo di rispetto cimiteriale

Il P.R.G.C. individua le fasce di rispetto cimiteriale la cui estensione, anche in difformità dalle rappresentazioni cartografiche riportate sulle tavole di piano, è fissata nella misura minima di metri 150.

Eventuali riduzioni di dette fasce, approvate nelle forme di legge (secondo quanto previsto dalla circolare regionale n. 16/URE del 9/12/1987 "Modalità di individuazione delle zone di rispetto dei cimiteri nei Piani Regolatori") saranno direttamente applicabili costituendo automatica variante al piano regolatore.

Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, in tali aree è esclusa ogni edificazione. Sono consentiti solo interventi a carattere manutentorio, la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici e delle relative attrezzature o di culture arboree industriali.

Articolo 43 - Fasce di rispetto per impianti di depurazione - pubbliche discariche - presa degli acquedotti.

In tali aree vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuata dal Piano Regolatore Generale Intercomunale e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione comunale mt. 100
- per le pubbliche discariche mt. 100
- per opere di presa degli acquedotti mt. 50

Le aree di dette fasce di rispetto devono essere asservite alle proprietà degli impianti.

Articolo 44 - Fasce di rispetto delle linee elettriche di alta tensione

Le linee elettriche sono individuate nelle tavole in scala 1:2000  
relativa allo stato di fatto e le fasce sono normate dalla L.  
27/4/1955 n. 547.

### CAPO III - DISTANZE DA OSSERVARE

#### Articolo 45 - Strade, dimensionamento e relative fasce di rispetto, distanze da osservare

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o a rettifiche di quelle esistenti, in sede di redazione dei progetti esecutivi, possono essere modificate per una più corretta realizzazione dell'opera, senza che ciò si configuri come variante di piano.

Lungo le strade statali e provinciali dell'ambito territoriale dei comuni consorziati gli accessi e le derivazioni possono essere realizzati solo dove espressamente indicato.

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane sono stabilite come segue:

- a- strade pedonali e ciclabili, pavimentate e illuminate, larghezza della sede mt. 2-4;
- b- strade veicolari al servizio di insediamenti non esclusivamente rurali fino a 10 abitazioni o di attività produttive e/o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, dotate di piazzuole di sosta e manovra, larghezza della sede mt. 4-6;
- c- strade veicolari al servizio di complessi di maggiore dimensione, pavimentate ed illuminate larghezza della sede 6-10 mt.

Per il dimensionamento delle strade extraurbane è fatto riferimento alle tipologie previste dalle norme italiane (CNR. B.U. parte IV, norme tecniche 28/3/73).

Per le strade veicolari extraurbane, in relazione alle loro caratteristiche funzionali e dimensionali, le fasce di rispetto, in conformità al D.M. 1404/68 sono state stabilite come segue:

- A- autostrade di qualunque tipo mt. 60;
- B- strade di grande comunicazione, strade statali di interesse sovraregionale e strade a scorrimento veloce mt. 40;
- C- altre strade statali e strade provinciali e comunali con sede stradale superiore o uguale a mt. 10,50 mt. 30;
- D- strade provinciali e comunali non comprese nella categoria precedente mt. 20.

La distanza minima di cui alla lettera D si osserva per tutte le strade veicolari interessate, anche se non espressamente individuate nelle tavole di P.R.G.C.

Per le strade comunali e vicinali gravate di pubblico passaggio, a servizio esclusivo dell'attività agricola, è fissata una distanza minima di mt. 10.

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito dall'art. 5 D.M. 1404/68.

Articolo 46 - Distanze dai cigli stradali (DS), distanze dai confini (DC), distanze dagli edifici (DE)

Le distanze DS, DC, e DE di cui al presente art. si applicano in assenza di indicazioni grafiche delle tavole di sviluppo del P.R.G.I. alle scale 1:2000 e 1:1000 di diverse prescrizioni specifiche delle presenti norme o di strumenti urbanistici esecutivi. Per tali distanze, in relazione al tipo di intervento, sono stati fissati i criteri e le misure minime seguenti:

a) aree ed edifici di tipo A

restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione:

DS = secondo allineamenti esistenti;

DC = esistenti diminuite di eventuali aggiunte;

DE = idem come sopra;

demolizione e ricostruzione:

DS = secondo allineamenti esistenti;

DC = 0,00 mt. se preesistono costruzioni a confine,  
5,00 mt. negli altri casi;

DE = 0,00 mt. , 10,00 mt.

b) aree ed edifici di tipo B

ristrutturazione senza e con aumento di volume  
ampliamenti:

DS = secondo allineamenti esistenti;

DC = 0,00 mt. se preesistono costruzioni a confine,  
distanze esistenti in caso di sopraelevazione  
ammessa; 5,00 mt. se non preesistono costruzioni;

DE = esistenti ovvero almeno mt. 10,00.

c) aree di tipo C

nuovo impianto

DS = mt. 6,00;

DC = mt. 5,00 ovvero 0,00 se preesistono costruzioni a  
confine;

DE = mt. 10,00 ovvero 0,00 mt.

d) aree ed edifici produttivi

ristrutturazione senza e con aumento di superficie  
coperta, ampliamenti:

DS = esistenti, ovvero mt. 10,00

DC = mt. 0,00 se preesistono costruzioni a confine,  
distanze esistenti, in caso di sopraelevazione mt.  
5,00 se non preesistono costruzioni

DE = esistenti, ovvero, se diverse, almeno mt. 10,00;

nuove costruzioni:

DS = mt. 10,00 dalle strade comunali e mt. 15,00 dalle  
altre strade

DC = mt. 5,00 ovvero 0,00 se preesistono costruzioni a  
confine;

DE = mt. 10,00;

e) aree ed edifici agricoli

restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione  
interna:

DS-DC-DE = esistenti.

ristrutturazione con aumenti di volume, ampliamento,  
nuove costruzioni ed impianti:

DS = secondo norme specifiche relative alle distanze  
delle strade (fasce di rispetto);

DC = mt. 5,00 ovvero mt. 0,00 se preesistono  
costruzioni a confine;

DE = mt. 10,00 ovvero 0,00 .

Nelle aree di tipo B-C-E, per i locali accessori le distanze minime  
DC non vengono applicate, mentre la distanza DE viene portata a  
mt. 1,50 oppure a mt. 3 se con vedute anche in edifici a se-  
stanti o per box, purchè l'altezza massima non superi mt. 3  
misurati dal livello del terreno o delle proprietà contigue  
interessate, nè per locali interrati.

Articolo 47 - Ricavo o nuova edificazione di box auto ed altri fabbricati minori

- 1) Per ogni alloggio esistente, se sprovvisto, e per ogni alloggio futuro, è ammesso il ricavo o l'edificazione di un box auto, ove ammesso nel corpo degli edifici o altrimenti nelle aree libere adiacenti purchè il box ed il suo accesso non risulti di intralcio a spazi pubblici e privati (strade e cortili) e lesivo dei caratteri ambientali.

Ogni box di nuova edificazione non potrà avere un'emergenza massima fuori terra superiore a mt. 2,50 misurata all'intradosso della soletta di copertura.

Normalmente lo spazio utile del box (posto macchina) sarà di mq. 18,00. Ove possibile i box dovranno essere interrati e ricoperti di manto erboso. Solo nel caso di box interrati lo spazio utile potrà essere elevato a mq. 20,00.

- 2) E' ammessa la edificazione "una tantum" per ogni famiglia residente di un fabbricato di piccola dimensione, con volume massimo di mc. 40 a fini di deposito attrezzi agricoli e allevamento di piccoli animali. vedi art. 30 e art. 35 comma 10 punto a). Ciò quando si dimostri l'impossibilità di risolvere altrimenti tale necessità.

Il fabbricato è sempre da considerarsi in precario e non può essere assolutamente destinato ad altri scopi che non siano quelli prescritti, pena la decadenza della facoltà.

Articolo 48 - Beni da salvaguardare e norme generali di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio.

Il P.R.G.I. ai sensi dell'art. 24 L. R. 56/77, individua i seguenti beni culturali ambientali da salvaguardare:

- 1) i nuclei storico-ambientali costituitivi dall'insieme delle aree di tipo A, come definite dall'art. 29 delle presenti norme, e le relative aree per servizi e per la viabilità;
- 2) i nuclei insediativi, i complessi isolati, i singoli edifici civili e rurali, opportunamente evidenziati nelle tavole di piano; predisponendo altresì, al fine di salvaguardarne l'immagine paesaggistica, adeguate fasce di rispetto.

Nei nuclei storico-ambientali e negli ambiti inedificabili di pertinenza dei beni culturali è vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia e i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Gli interventi propri ed ammessi dovranno pertanto in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o comunque emergenti da una più approfondita ed attenta lettura del contesto interessato, preliminarmente ad ogni progettazione esecutiva.

A tal fine, i relativi progetti di intervento dovranno essere sempre corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza del singolo edificio o dell'insieme edilizio, opportunamente estesa all'ambito circostante (rilievi accurati, esterni ed interni con visualizzazione dello stato fisico e delle condizioni di stabilità, riprese fotografiche specifiche e dell'intorno ambientale) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi delle L. 1089/39 e 1497/39.

In particolare, per i nuclei di cui al punto 1) gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni grafiche delle tavole di P.R.G.I. in scala 1:1.000 sempre prevalenti sulle prescrizioni generali stabilite dall'art. 28 delle presenti norme.

Il P.R.G.I. inoltre, a tutela dei valori paesaggistici delle aree collinari e per garantire un buon livello qualitativo degli interventi e il migliore inserimento degli stessi nel contesto urbanistico edilizio e nel paesaggio, detta le seguenti norme di carattere generale:

- a) gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto dei caratteri validi del contesto in cui si inseriscono: a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di concessione o autorizzazione, debbono comprendere un'esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto (sezioni

prolungate a monte e a valle in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotografie di insieme e, per gli interventi più impegnativi, fotomontaggi, particolari costruttivi ed architettonici ed indicazione dei materiali di finitura), nonché il progetto particolareggiato di sistemazione dell'area di pertinenza, con indicazione delle essenze arboree da porre a dimora e della relativa recinzione;

- b) gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione, pur evitando forme pedestremente imitative, dovranno organicamente integrarsi nell'ambito circostante, usando con intelligenza anche materiali e tecniche nuove, ma compatibili con le tradizioni locali;
- c) le recinzioni a confine potranno essere di altezza non superiore a mt. 3,00 (da misurarsi dal livello del fondo più alto) e potranno essere realizzate preferibilmente con rete metallica con formazione di siepe sempreverde a foglia caduca; o comunque in muratura cieca. La costruzione è subordinata al rispetto delle seguenti distanze:

-	dai cigli stradali	mt. 0.50
-	dal confine	mt. 0.00
-	da edifici preesistenti	mt. 1.50

qualora si tratti di muri ciechi, se esistono vincoli di vedute tale distanza deve essere portata a mt. 3,00, oppure, la distanza può rimanere invariata a mt. 1.5 purchè l'altezza del muro di cinta sia ridotta alla altezza del livello inferiore della veduta.

articolo 49 - Cautele specifiche e per gli interventi nelle aree ed edifici di tipo A e B

Tutti gli interventi nei centri storici e nelle altre aree di tipo A di cui all'art. 29 dovranno in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze di interesse storico artistico o ambientale segnalati dagli allegati tecnici e dalla relazione al piano o comunque emergenti dalla lettura attenta delle preesistenze stesse. All'uopo i progetti di recupero saranno sempre corredati da adeguata documentazione dello stato di fatto (con rilievi accurati, esterni ed interni, in scala almeno 1:100, e documentazione fotografica) e delle vicende anteriori, con segnalazione degli eventuali vincoli ai sensi della L. 1.6.1939 e L. 29.6.1939 n. 1947 e successive modificazioni ed integrazioni.

In ogni caso, gli interventi sulle parti o le aree non soggette a restauro conservativo, dovranno rispettare le seguenti cautele:

- a) le facciate degli edifici e le pareti di chiusura, verso spazi pubblici e privati, dovranno uniformarsi, per la dimensione, i materiali, le proporzioni e la modulazione delle aperture agli edifici circostanti d'interesse storico-artistico o ambientale (evitando: rivestimenti lignei, ceramici, in klinker, in pietra o altri materiali comunque estranei alle tradizioni locali, cornici o decorazioni); sono consentiti eventuali zoccoli in pietra che non potranno superare l'altezza di cm. 80 da terra).
- b) le coperture saranno sempre a falde (con esclusione di mansarde e tetti piani superiori a mq. 10) con pendenza massima del 40% in coppi canali alla piemontese o similari, cornicioni omogenei a quelli preesistenti validi, canali di gronda aggettante e in vista rispetto al cornicione.
- c) sporti e rientranze rispetto al filo di facciata sono rigorosamente esclusi. Eventuali balconi affacciatisi verso la via pubblica non potranno essere realizzati verso spazi liberi di profondità inferiore a mt. 7.50 nel tessuto edificato, a ml. 10.00 nelle aree di nuovo impianto nè avere in ogni caso, sporgenza superiore a mt. 1, e larghezza superiore a mt. 2.50, spessore superiore a cm. 10, ed avranno di regola ringhiere costituite da semplici bacchette di ferro quadro senza decorazioni particolari;
- d) i serramenti saranno esclusivamente in legno con eventuali persiane o ante tradizionali a battente (con esclusione di tapparelle avvolgibili);
- e) le insegne o scritte pubblicitarie dovranno essere oggetto di

apposita autorizzazione contestuale al progetto dell'edificio,  
quando trattasi di intervento edilizio;

f) le tinteggiature delle facciate saranno in tinte tenui,  
tradizionali.

Per le aree ed edifici di tipo B potranno essere consentiti  
interventi che si discostano dalle prescrizioni suddette previo  
esame delle proposte progettuali da parte della Commissione  
Edilizia integrata dal tecnico comunale.

Articolo 50- Muri di sostegno

I muri di sostegno potranno essere realizzati solo in caso di documentata necessità. Di norma dovranno essere preferiti rimodellamenti del terreno mediante la formazione di scarpate in terra di adeguata pendenza inerbite e/o piantumate.

## TITOLO SESTO :        NORME TRANSITORIE E FINALI

### CAPO I - NORME TRANSITORIE

#### Articolo 51 - Domanda di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui ai precedenti artt. 13 e 14 redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impiego ad osservare le norme urbanistiche ed edilizie e le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspirante concessionario;
- c) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione;
- d) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, le relative domande di concessione dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al precedente comma, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera preveda una utilizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio o ricada in area soggetta a piano esecutivo convenzionato, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'approvazione del piano esecutivo convenzionato a norma degli artt. 43 e 44 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Ove l'opera interessi immobili delimitati quali comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, alla relativa domanda di concessione dovrà essere allegata copia della convenzione stipulata a norma del 2° comma dell'art. 46 della L.R. citata.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Il progetto dovrà essere inoltre corredato da: una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento idrico, degli scarichi e degli allacciamenti in genere; da una relazione tecnica ai sensi dell'art. 14 della legge 30.4.1976 n. 373.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni 21 x 29.7 (norme U.N.I. A 4).

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.

I progetti di aree verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Non si dà luogo ad accettazione della domanda, e quindi al rilascio della ricevuta di cui al precedente comma, ove la domanda stessa non sia corredata di tutti gli elementi stabiliti nel presente articolo.

Articolo 52 - Requisiti di abitabilità

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2.70, mentre nei corridoi, disimpegni e bagni è stabilita in ml. 2.50. Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari alla preesistenza.

Articolo 53 - Norme transitorie, deroghe e procedure particolari

Fino all'approvazione del Piano Territoriale del Comprensorio di Casale Monferrato, a norma dell'art. 30 della L.R. 56/77 sono in ogni caso vietate nuove costruzioni e opere di urbanizzazione nelle aree a bosco esistenti.

Per gli edifici ricadenti nelle aree agricole destinati ad abitazione rurale ed ubicati nelle fasce di rispetto della viabilità, possono essere consentiti anche modesti ampliamenti, quando questi siano necessari per rendere abitabile l'immobile sotto il profilo igienico-sanitario.

Detti ampliamenti, debbono poter essere realizzati sul lato opposto a quello della strada da salvaguardare. Il rilascio della concessione è subordinato ad un atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario dell'immobile rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo del maggior valore acquisito dall'immobile stesso in forza dell'ampliamento realizzato.

Nella fascia di rispetto fluviale, possono essere autorizzate, a titolo precario le realizzazioni degli impianti necessari allo svolgimento dell'attività estrattiva, nonché di tettoie e locali per il ricovero di attrezzi, macchine e mezzi di trasporto.

Eventuali interventi non conformi alle norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente costruito che si caratterizzano per l'originalità dell'impostazione e l'elevata qualità architettonica, potranno essere concessi previo parere positivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77.

Al preventivo parere positivo della suddetta Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 sono altresì soggetti obbligatoriamente:

- a) i progetti di restauro di edifici di tipo A e degli immobili inclusi tra i beni culturali-ambientali;
- b) gli strumenti urbanistici esecutivi relativi ad ambienti delimitati o da delimitare ricomprendenti aree ed edifici di tipo A

E' facoltà del Sindaco, a Suo giudizio insindacabile richiedere analogo parere positivo per tutte le opere, anche a carattere infrastrutturale, particolarmente impegnative e/o che possono dar luogo a nuove immagini del paesaggio.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I. implicano l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria e/o alla loro superficie coperta e/o alla loro superficie di solaio, secondo i corrispondenti indici fondiari, sino