

ART. 1 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.

ART. 2 - DOCUMENTI DEL P.R.G.

ART. 3 - PARAMETRI EDIFICATORI

ART. 4 - TIPOLOGIE EDILIZIE

ART. 5 - CATEGORIE E TIPI DI INTERVENTO

ART. 6 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)

ART. 8 - INTERVENTI DIRETTI

ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO

ART. 10 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE OMOGENEE

ART. 11 - AREE A: CENTRI STORICI E BORGATE DI INTERESSE STORICO  
DOCUMENTARIO

ART. 12 - AREE B DI CENTRO URBANO

ART. 13 - AREE C DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

ART. 14 - AREE D: PRODUTTIVE e TERZIARIE

ART. 15 - AREE E: AGRICOLE

ART. 16 - AREE S: SERVIZI di LIVELLO COMUNALE e SOVRACOMUNALE

ART. 17 - AREE DI SALVAGUARDIA (SA)

ART. 18 - STRADE PUBBLICHE, PRIVATE E PEDONALI

ART. 19 - AREE SOGGETTE A DISSESTO GEOLOGICO E A RISCHIO  
GEOMORFOLOGICO.

ART. 20 - FASCE e ZONE DI RISPETTO

ART. 21 - BENI CULTURALI, AMBIENTALI e STORICO- DOCUMENTARI

ART. 22 - NORME GENERALI e PRESCRIZIONI ALL'EDIFICAZIONE

ART. 23 - NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 24 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART. 25 - AREE COMPRESSE NELLE PERIMETRAZIONI DEL P.T.O. (“tutela e valorizzazione  
delle risorse ambientali del Po) E DEL PIANO D’AREA (“sistema regionale delle aree protette  
della fascia fluviale del Po”).

ART. 26 - AREA DESTINATA AD AREA ECOLOGICA.

-



## ART. 1 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale esercita la sua efficacia sull'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di piano.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) costituiscono parte essenziale del P.R.G., integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

Esse si pongono come norme di azione rivolte a disciplinare il comportamento della Pubblica Amministrazione nella predisposizione e nella attuazione degli interventi sul territorio, attraverso la formazione di piani esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Nel caso di difformità fra cartografie a scale diverse prevale quella a scala maggiore.

Per tutto quanto non previsto e non specificato nelle presenti NTA, si fa riferimento alle leggi Nazionali e Regionali.



ART. 2 - DOCUMENTI DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti documenti:

## A - RELAZIONE

## B - STATO ATTUALE

- B.1 - Inquadramento territoriale ..... scala: 1/25000
- B.2.0 - Rete infrastrutturale esistente: Concentrico ..... scala: 1/2000
- B.2.1 - Rete infrastrutturale esistente: settore N-E ..... scala: 1/5000
- B.2.2 - Rete infrastrutturale esistente: settore S-E ..... scala: 1/5000
- B.2.3 - Rete infrastrutturale esistente: settore S-O ..... scala: 1/5000
- B.2.4 - Rete infrastrutturale esistente: settore N-O ..... scala: 1/5000
- B.3 - Strade, linee elettriche, condotte ..... scala: 1/10000
- B.4 - Localizzazione delle attività commerciali,  
artigianali e turistiche ..... scala: 1/2000
- B.5.1 - Classificazione in base al numero dei piani:  
Concentrico ..... scala: 1/2000
- B.5.2 - Classificazione in base al numero dei piani:  
Calcinere ..... scala: 1/2000
- B.6.1 - Grado di conservazione degli edifici:  
Concentrico ..... scala: 1/2000
- B.6.2 - Grado di conservazione degli edifici:  
Calcinere ..... scala: 1/2000
- B.7 - Uso del suolo ..... scala: 1/10000
- B.8.1 - Vincolo idrogeologico ..... scala: 1/25000
- B.8.2 .... B.8.8 - Vincolo idrogeologico ..... scala: 1/10000

## C - PREVISIONI DI P.R.G.

- C.1.1 - Azzonamento: Concentrico ..... scala: 1/2000
- C.1.2 - Azzonamento: Calcinere-Ghisola..... scala: 1/2000
- C.1.3 - Azzonamento: Morena-Rancosta ..... scala: 1/2000
- C.2.1 - Azzonamento: settore N-E ..... scala: 1/5000
- C.2.2 - Azzonamento: settore S-E ..... scala: 1/5000
- C.2.3 - Azzonamento: settore S-O ..... scala: 1/5000
- C.2.4 - Azzonamento: settore N-O ..... scala: 1/5000
- C.3.1 - Viabilità: Concentrico ..... scala: 1/2000
- C.3.2 - Viabilità: Calcinere Ghisola..... scala: 1/2000
- C.3.3 - Viabilità: Morena-Rancosta ..... scala: 1/2000
- C.4.1 - Viabilità: settore N-E ..... scala: 1/5000
- C.4.2 - Viabilità: settore S-E ..... scala: 1/5000
- C.4.3 - Viabilità: settore S-O ..... scala: 1/5000
- C.4.4 - Viabilità: settore N-O ..... scala: 1/5000
- C.5.1 - Concentrico-Vincoli  
P.T.O., Piano d'Area, rischio geomor. . scala: 1/2000
- C.5.2 - Calcinere- Ghisola  
P.T.O., Piano d'Area, rischio geomor. .. scala: 1/2000
- C.5.3 - Morena-Rancosta  
P.T.O., Piano d'Area, rischio geomor. .. scala: 1/2000

## D - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

E - ALLEGATI: elaborati geologici.

F- DETERMINAZIONI ADOTTATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI formulate dal Settore Approvazione Strumenti Urbanistici dell'Assessorato Urbanistica Pianificazione Territoriale della Regione Piemonte nella relazione del 2.4.1996 prot. n. 5989/95 e parere espresso dalla Commissione Tecnica Urbanistica nella seduta del 10.4.'96 n. 5/3.



## ART. 3 - PARAMETRI EDIFICATORI

Ai fini dell'applicazione delle norme contenute in questo P.R.G. si fa riferimento alle seguenti definizioni; per quanto non definito, si rinvia alle leggi nazionali e regionali.

Il P.R.G. esercita il controllo sull'edificazione mediante diversi parametri: si considera come limitante il parametro più sfavorevole tra quelli riportati nelle NTA.

3.1 AREA e SUB-AREA NORMATIVA: per area (o sub-area) normativa s'intende una parte del territorio comunale topograficamente individuata e perimetrata nelle cartografie di Piano per la quale il Piano stesso prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi indici e parametri e le modalità di attuazione.

Il termine "zona" è sinonimo di "area".

3.2 ALTEZZA DEI FABBRICATI: è l'altezza massima che si può raggiungere nell'edificazione di fabbricati residenziali, terziari e produttivi. Nell'edificazione vengono utilizzati i seguenti metodi di misurazione:

Altezza massima (A max): è la differenza fra la quota della linea di gronda più alta e la quota media<sup>[1]</sup> del terreno, considerando il terreno naturale o il terreno sistemato se più basso. Si misura sulla facciata più alta<sup>[2]</sup>. Ferma restando la linea di gronda, il P.R.G. può indicare, per casi specifici, una diversa quota di riferimento del terreno.

Altezza media (A media): è la media fra le altezze di tutte le facciate dell'edificio; le singole altezze si misurano come differenza fra la quota della linea della gronda più alta e la quota media<sup>[3]</sup> del terreno; si misurano a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più bassa);

La normativa prescrive il metodo o i metodi da adottarsi per ogni specifico caso. Qualora non sia specificato si utilizza la "A max".

In entrambi i casi valgono le precisazioni che seguono.

- Nel caso in cui la quota della linea di gronda più alta risulti inferiore a quella dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, o alla quota media dell'intradosso del solaio inclinato in caso di sottotetto avente requisiti di abitabilità, per la determinazione delle altezze dei fabbricati dovrà esser fatto riferimento a questi ultimi elementi.
- Nel caso la gronda sporga dal piano di facciata per più di m 1.50, l'altezza sarà misurata in corrispondenza di una gronda teorica posta a m 1.50 dal piano di facciata<sup>[4]</sup>.
- Nel caso la gronda non sia in orizzontale si assumerà la quota media.
- Nel caso di un tetto a capanna con il "timpano" orientato in modo ortogonale alla massima pendenza si assumerà come quota di gronda la media fra le quote delle gronde laterali.
- Nel caso di corpi di fabbrica contigui si misura l'altezza di ogni corpo; nel caso della A media si effettua la media delle due facciate opposte non cieche.
- Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.
- Non si computa la maggiore altezza determinata sui prospetti dalla presenza di rampe di accesso ai seminterrati.
- Abbaini o volumi tecnici e sopralzi in genere, anche arretrati rispetto al filo di gronda, saranno considerati per la loro maggiore altezza nel caso la loro superficie coperta (in pianta) superi il 15% della Superficie coperta della falda su cui insistono<sup>[5]</sup>.

### 3.3 DENSITA' FONDIARIA (DF).

E' il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie dell'area pertinente edificabile al netto degli spazi pubblici di ogni tipo - strade, servizi, infrastrutture -, esistenti o previsti dal P.R.G. e/o da strumenti urbanistici esecutivi.

### 3.4 DENSITA' TERRITORIALE

E' il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie Territoriale.

### 3.5 INDICI DI FABBRICAZIONE

Il P.R.G. utilizza i seguenti indici di fabbricazione:

2

3.5.1 RAPPORTO DI COPERTURA (RC), espresso in mq/mq, è il rapporto tra la superficie coperta (SCP) degli edifici esistenti o previsti (comprese le pertinenze ed i bassi fabbricati ed esclusi i locali interrati coperti con terreno coltivato) e la Superficie Fondiaria;

3.5.2 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (IFF), espresso in mc/mq è il rapporto tra il Volume Edificabile per ogni mq di Superficie Fondiaria.

3.5.3 INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IFT)<sup>[6]</sup>, espresso in mc/mq è il rapporto tra il Volume Edificabile per ogni mq di Superficie Territoriale. ?...

Ai fini del computo dell'edificazione ammessa, gli indici di edificabilità citati ai commi precedenti si applicano esclusivamente sulle superfici in proprietà del/i richiedente/i. Pertanto, contestualmente alla richiesta di concessione, dovranno essere prodotti i documenti catastali, con la relativa verifica grafica ed analitica delle metrature dei lotti in oggetto; la concessione edilizia potrà essere rilasciata soltanto previa presentazione dei documenti di proprietà.

3.6 PIANI FUORI TERRA (PFT): oltre agli altri parametri, l'edificazione è limitata al numero dei piani fuori terra consentiti.

Si conteggiano come piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra.

Nel numero dei piani si calcolano anche:

- i piani mansardati, le soffitte ed i sottotetti non abitabili aventi altezza media superiore a m 2.70;

- i seminterrati di altezza media emergente maggiore di m 1, misurata dall'estradosso del solaio di copertura del seminterrato.

Il numero dei piani non può superare i limiti fissati dal P.R.G. nelle schede di area.

3.7 SUPERFICIE ACCESSORIA (SA): è la superficie di calpestio dei locali accessori e/o delle pertinenze delle unità residenziali.

Sono considerati locali accessori i magazzini e le autorimesse adibiti ad usi individuali.

Per essere considerati tali, i magazzini e le autorimesse, separati dall'edificio, devono avere una superficie non superiore a 30 mq ciascuno per ogni unità alloggio ed altezza inferiore a m. 2.70 o 2.55 se posti al di sopra dei 1000 m. s.l.m., e inferiore a m. 2.50 se posti sui confini.

Non sono autorizzabili ulteriori magazzini ed autorimesse separate od accostate all'edificio, laddove il volume del piano terra, di altezza interna inferiore a m. 2.70 o 2.55 se posti al di sopra dei 1000 m. s.l.m., autorizzato a questo scopo, sia stato scorporato dal volume dell'edificio ai sensi dell'art. 3.13, 2° comma delle presenti N.T.A.

Le superfici accessorie delle residenze devono essere vincolate da un sostitutivo di atto di notorietà che evidenzia l'impegno della proprietà a mantenere la caratteristica di pertinenza, in modo analogo a quanto previsto dalla LN n° 122/89.

- 3.8 SUPERFICIE COPERTA (SCP): è la sommatoria delle superfici (misurate in proiezione orizzontale) di tutte le costruzioni presenti o previste sul lotto, comprese le pertinenze ed i bassi fabbricati.  
Sono esclusi dal computo della Superficie Coperta: i locali interrati coperti con almeno 50 cm di terreno di coltivo<sup>[7]</sup>, l'estradosso di locali interrati se adibito a parcheggio pubblico o di uso pubblico o di servizi pubblici in generale, gli aggetti di gronda fino ad un massimo di m 1.50, balconi logge e terrazze (comprese le loro coperture) quando non sporgano oltre m 1.5 dal piano verticale di facciata.
- 3.9 SUPERFICIE FONDIARIA (SF): si intende la superficie dell'area pertinente edificabile o edificata al netto degli spazi pubblici di ogni tipo - strade, servizi, infrastrutture, ecc. -, esistenti o previsti dal P.R.G. e/o da strumenti urbanistici esecutivi.
- 3.10 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): è la somma delle superfici fondiarie e delle aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità, pedonale e veicolare, nonché ad impianti e servizi pubblici.
- 3.11 SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SUA): è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani utili costituenti l'alloggio e cioè delle camere da letto, da pranzo, da studio e da soggiorno, delle soffitte abitabili aventi altezza media maggiore di m 2.70, delle cucine, dei bagni e degli altre spazi destinati all'abitazione, misurata piano per piano.  
Sono esclusi dalla SUA i vani accessori e le pertinenze dell'alloggio quali:
- balconi, le terrazze, le logge prive di vetratura,
  - cantine, le soffitte ed i sottotetti non abitabili<sup>[8]</sup>,
  - muri (interni ed esterni) armati a muro, superfici comprese negli sguinci di porte e finestre<sup>[9]</sup>,
  - autorimesse ed i magazzini di superficie non superiore a 30 mq. ciascuna per unità abitativa, vani occupati da impianti tecnologici (centrali termiche, collettori solari passivi ecc.)<sup>[10]</sup>
  - serre - anche se addossate all'abitazione - quando abbiano le caratteristiche di pertinenza e/o di locale accessorio<sup>[11]</sup>.
- 3.12 SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE (SUC): il parametro viene utilizzato in taluni casi per computare superfici di vani e fabbricati non destinati alla residenza ed è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani utili destinati all'attività, misurati piano per piano al netto dei muri.  
Sono esclusi dalla SUC i vani accessori i volumi tecnici e le pertinenze e più specificatamente:
- balconi, le terrazze, le logge prive di vetratura,
  - le soffitte ed i sottotetti non abitabili<sup>[12]</sup>,
  - muri (interni ed esterni)<sup>[13]</sup>, armati a muro, superfici comprese negli sguinci di porte e finestre<sup>[14]</sup>,
  - scale, vani occupati da impianti tecnologici (ascensori, centrali termiche, collettori solari passivi ecc.)<sup>[15]</sup>
- 3.13 VOLUME EDILIZIO (VE): si intende il volume, edificato o edificabile.  
Il VE di un edificio è definito dal prodotto della sua area per l'altezza media calcolata come indicato al precedente punto 3.2. Nella volumetria debbono essere computati tutti gli ambienti funzionalmente asserviti alla costruzione ovvero tutti i vani, i locali e gli spazi coperti chiusi su almeno tre lati, a prescindere dalla loro abitabilità con la

sola esclusione dei sottotetti con altezza media inferiore a m. 2.70 o 2.55 se in edifici posti al di sopra dei 1000 m. s.l.m.  
Dal computo si escludono altresì i piani terreni con altezza inferiore a m. 2.70 o 2.55 se in edifici posti al di sopra dei 1000 m. s.l.m.

[1] Se il terreno è in pendenza si considera la media geometrica della facciata.

[2] Si considera la condizione più sfavorevole.

[3] Se il terreno è in pendenza si considera la media geometrica della facciata.

[4] Ovvero si considera come linea di gronda (dalla quale misurare l'altezza) l'intersezione fra l'estradosso della falda del tetto ed un piano verticale parallelo alla facciata e posto a m 1.5 da questa.

[5] Vedi anche art. 22.5.1, 3° comma.

[6] L'IFT è utilizzato come unico parametro per la determinazione della quantità di fabbricazione ammessa nelle aree normative di tipo C. In sede di PEC il totale del volume ammesso sull'area dovrà essere distribuito su tutte le proprietà ricomprese, in modo proporzionale alla metratura catastale.

[7] La norma si applica esclusivamente nelle agricole E. Ovvero nelle altre aree i locali interrati non vengono conteggiati nella SC anche se pavimentati, purché i materiali utilizzati siano compatibili con la zona specifica.

[8] Le soffitte ed i sottotetti non abitabili sono quelli aventi altezza media inferiore a m 2.70 o 2.55 se posti al di sopra dei 1000 m. s.l.m.

[9] Bovindi e aggetti di facciata, anche se assimilabili a sguinci, se utilizzati come abitazione devono essere computati come Superficie Utile.

[10] Nel caso di serre utilizzate anche come collettori solari passivi, permangono le limitazioni previste al comma seguente.

[11] Le serre, le verande e le logge si considerano locali accessori e/o di pertinenza quando siano adibite alla coltivazione di piante o

ortaggi e che rispettino le seguenti condizioni:

- non vengano installati corpi o apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico sanitari, impianti di cucina o altre apparecchiature od arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio di servizio dell'unità immobiliare interessata;
- vi siano (e permangono) le chiusure interposte tra i locali di abitazione e la veranda.

[12]

Le soffitte ed i sottotetti non abitabili sono quelli aventi altezza media inferiore a m. 2.70.

[13]

Ai fini del computo della superficie costruibile e indirettamente del volume edilizio, negli interventi di nuova edificazione la superficie occupata dai muri non potrà superare il 27% della superficie lorda di ogni singolo piano.

Eventuali eccedenze saranno computate come SUA.

[14]

Bovindi e aggetti di facciata, anche se assimilabili a sguinci, se utilizzati come abitazione devono essere computati come Superficie Utile.

[15]

Nel caso di serre utilizzate anche come collettori solari passivi, permangono le limitazioni previste al comma seguente.

## ART. 4 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Il P.R.G. definisce le tipologie edilizie alle quali dovranno essere adeguati gli interventi; le NTA, mediante le prescrizioni generali e/o le schede di area possono fissare la tipologia ammessa in una determinata area.

### 4.1 FABBRICAZIONE ISOLATA

ovvero edifici separati l'uno dall'altro, distaccati dai confini e architettonicamente risolti su tutte le fronti.

### 4.2 FABBRICAZIONE IN LINEA

o a schiera, ovvero edifici costruiti in aderenza, muniti di accesso indipendente e di relative porzioni di terreno di pertinenza di esclusiva proprietà della singola unità; le singole unità possono essere edificate anche in tempi differenti <sup>[1]</sup>.

### 4.3 TIPOLOGIE TRADIZIONALI

Il P.R.G. indica zone e situazioni in cui la nuova costruzione, o la ricostruzione, debbono essere progettate e realizzate con tipologie tradizionali; le prescrizioni di cui ai commi seguenti sono estese anche ai manufatti.

Si distinguono 2 casi, caratterizzati dalle prescrizioni contenute ai commi seguenti.

- 4.3.1 Si definisce edificio "riferito alla tipologia tradizionale" o di "tipo 1", una costruzione che, anche utilizzando materiali e tecniche costruttive attuali, possa inserirsi nell'ambiente naturale e antropizzato senza provocare delle discontinuità con il tessuto edilizio esistente e traumi sul paesaggio.
- Ferme restando le prescrizioni generali contenute all'art. 22.5 delle NTA, gli interventi sulla nuova edificazione e sugli edifici esistenti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- inserimento ambientale non traumatico, che minimizza i movimenti di terra evitando vistosi muri di sostegno e, in genere, alterazioni dell'andamento naturale del terreno;
  - aggregazione di volumi elementari disposti con corretto orientamento rispetto al sole e posizione adagiata sulla curva di livello;
  - tetto a capanna con colmo equidistante e gronde sui lati lunghi dell'edificio; sono comunque ammessi spostamenti in pianta della posizione del colmo nell'ordine del 10% della larghezza topografica del tetto stesso; in caso di ristrutturazione, e per casi particolari e motivati sotto il profilo progettuale, sono ammesse deroghe alla percentuale prevista;
  - tetto con pendenza compresa fra il 33% e il 36%, indipendentemente dal materiale utilizzato;
  - copertura a lose o con uno dei seguenti materiali:
    - lamiera grecata e/o ondulate nei seguenti materiali e finiture: acciaio zincato a vista, alluminio privo di trattamenti superficiali, acciaio o alluminio verniciati (o preverniciati) in colore grigio, rame;
    - tegole in cemento in colore grigio;
    - manti tipo "tegola canadese" in colore grigio;
 è escluso l'uso di coperture in cotto o comunque in colori diversi dal grigio.
  - comignoli a semplice disegno e riferiti alla tradizione locale;
  - presenza di "lobie" (e loggiati) sul lato Sud, protette da pantalere con forte aggetto;
  - i balconi devono arretrare di minimo cm 10 dal filo di gronda;
  - bucaure di facciata (finestre e porte-finestre) proporzionalmente piccole e con mazzetta profonda;
  - murature in pietra o intonacate con intonaco grezzo di colori tenui;
    - ringhiere in legno o in acciaio a semplice disegno; nel caso sia utilizzato l'acciaio non possono essere utilizzati profili scatolati ma esclusivamente ferri in pieno;

All'interno di questa categoria e con le dovute riserve sul corretto uso dei materiali e delle tecnologie sono ammessi i seguenti dettagli costruttivi:

- persiane, anche a "monoblocco";
- serramenti in materiali diversi dal legno purché di colore scuro;
- aggetti del tetto e balconi realizzati in calcestruzzo armato faccia a vista o bocciardato;

4.3.2 Si definisce edificio "a tipologia tradizionale" o di "tipo 2" una costruzione che, pur dotando l'edificio di tutte le migliorie tecnologiche ed igieniche proprie di un edificio moderno, è costruito secondo le tecniche e i materiali propri degli edifici tradizionali.

Ferme restando le prescrizioni generali contenute all'art. 22.5 delle NTA, gli interventi sulla nuova edificazione e sugli edifici esistenti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- inserimento ambientale non traumatico, che minimizza i movimenti di terra evitando vistosi muri di sostegno e, in genere, alterazioni dell'andamento naturale del terreno;
- aggregazione di volumi elementari disposti con corretto orientamento rispetto al sole e posizione adagiata sulla curva di livello;
- tetto a capanna con colmo equidistante e gronde sui lati lunghi dell'edificio; sono comunque ammessi spostamenti in pianta della posizione del colmo nell'ordine del 10% della larghezza topografica del tetto stesso; in caso di ristrutturazione, e per casi particolari e motivati sotto il profilo progettuale, sono ammesse deroghe alla percentuale prevista;
- tetto con pendenza compresa fra il 33% e il 36%;
- comignoli di tipo tradizionale coperti con pietra;
- passafuori del tetto in legno con mensole e terzera a sbalzo, secondo l'uso tradizionale; l'orditura del tetto, a prescindere dai materiali della copertura e della struttura <sup>[2]</sup>, deve essere verificata <sup>[3]</sup> per un sovraccarico minimo di 400 Kg/mq .
- "lobie" (e loggiati) sul lato Sud da realizzare in legno, con disegni di tipo tradizionale e protette da pantalere con forte aggetto ;
- i balconi e le "lobie" devono arretrare di minimo cm 10 dal filo di gronda;
- bucaure di facciata (finestre e porte-finestre) proporzionalmente piccole e con una mazzetta con profondità minima di 25 cm;
- murature in pietra o intonacate con intonaco grezzo di colori tenui;
  - i serramenti vetrati devono essere in legno e devono essere ripartiti in scomparti pressoché quadrati secondo l'uso tradizionale (non sono ammesse ripartiture di piccola dimensione tipo "inglesina");
  - i serramenti vetrati possono essere realizzati anche ad anta unica e in questo caso non necessitano di ripartitura;
  - i portoni e i portoncini ciechi devono essere realizzati in legno, possibilmente con tavolato in legno irrigidito da un telaio scompartito a forme pressoché quadrate;
  - non sono ammesse persiane, "gelosie" e tapparelle avvolgibili; la protezione può essere realizzata con scuri interni o se esterni devono essere di tipo pieghevole incernierati direttamente sul filo esterno del serramento;
- è escluso l'uso di pietre che presentino alla vista lavorazioni a "piano sega";

Sono escluse in ogni caso elaborazioni di "stile" e leziosità come pinetti, cuoricini, volute in ferro piegato, ferramenta in "stile" ed altre decorazioni che non appartengano alla tradizione architettonica locale.

---

[1]. Si ricorda che la fabbricazione in linea, disposta lungo le curve di livello o a formare corti chiuse, è la tipologia di aggregazione più diffusa nell'architettura tradizionale.

[2]. L'obbligo del legno è limitato alle parti visibili del tetto. La parte rimanente può essere realizzata in calcestruzzo armato.

[3]. Anche per le parti a sbalzo.



## ART. 5 - CATEGORIE E TIPI DI INTERVENTO

### 5.1 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO):

gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio e siano limitate all'interno dell'edificio.

Rientrano in questo tipo di intervento:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura;
- riparazione di infissi interni, pavimentazioni interne;
- sostituzione parziale di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici né l'alterazione dei locali e aperture in facciata;

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterare i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca della costruzione.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati alterati, l'intervento di manutenzione consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

Sono assimilate alla MO le opere interne quali interventi che non comportino modifiche alla sagoma, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile subordinatamente alla comunicazione al sindaco e alla presentazione di relazione tecnica ex art. 26 L. 47/85.

Limitatamente alle opere esterne, gli interventi di Manutenzione Ordinaria sono subordinati alla presentazione al Sindaco della comunicazione di inizio lavori accompagnata da una documentazione fotografica in cui sia chiaramente riconoscibile la situazione prima degli interventi.

### 5.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS):

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

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originale del fabbricato e delle unità immobiliari (né venga frazionata od aggregata ad altra unità immobiliare), né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari, secondo quanto prescritto in queste Norme di Attuazione ed in Appendice.

Rientrano nella manutenzione straordinaria anche i seguenti interventi:

- rifacimenti di intonaci o rivestimenti esterni;
- tinteggiature esterne;
- rifacimenti dei soli elementi costruttivi architettonici accessori quali fregi, cornici, fasce marcapiano, riquadrature delle aperture (sia in rilievo che dipinte);

Non rientra nella manutenzione straordinaria (e quindi non è consentito in quest'ambito) tutto ciò che comporta:

- modifiche della forma, dimensione e posizione delle aperture esterne;
- modifiche della pendenza, posizione e dimensione delle scale e delle rampe;

- modifiche al tipo di manto di copertura, alla pendenza delle falde e all'andamento del terreno.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati al rilascio di autorizzazione secondo le prescrizioni e le procedure contenute in queste Norme di Attuazione.

#### 5.3.1 RISANAMENTO IGIENICO E FUNZIONALE (RI):

è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico che non interessi elementi strutturali e non comporti la realizzazione o l'eliminazione di aperture nei muri portanti, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Rientrano in questa categoria gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentano destinazioni d'uso ad esso compatibili. Questi interventi comprendono il ripristino ed il rinnovo di parti limitate degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Gli interventi di Risanamento igienico e funzionale sono subordinati al rilascio di autorizzazione secondo le prescrizioni e le procedure contenute in queste Norme di Attuazione.

#### 5.3.2 RESTAURO CONSERVATIVO (RC):

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

Il Restauro Conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'edificio e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Gli interventi di Restauro conservativo, qualora non comportino mutamenti di destinazione d'uso, sono subordinati al rilascio di autorizzazione secondo le prescrizioni e le procedure contenute in queste Norme di Attuazione.

#### 5.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE).

##### 5.4.1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A (REA):

La Ristrutturazione Edilizia di tipo A si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Oltre a tutte le opere interne previste dalla MO, MS, RC, RI nella REA rientrano i seguenti interventi:

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto) con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento;
- rifacimento di tamponamenti esterni e modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- installazione di impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno o comunque integrati nell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento del volume

oltre quello concedibile sul lotto ed essere compatibili con le esigenze di tutela ambientale indicate nelle schede di zona e/o in altre parti delle NTA;

- realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni;
- modificazione della destinazione d'uso, purché non in contrasto con quelle previste da questo P.R.G. e compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Non sono invece ammesse:

- la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento della superficie utile;
- la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti;
- la modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture;

Per la realizzazione di interventi di Ristrutturazione di tipo A è necessario il rilascio della Concessione.

#### 5.4.2 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B (REB):

La Ristrutturazione Edilizia di tipo B, oltre a consentire tutti gli interventi previsti nel "tipo A", ammette anche variazioni di Superficie Utile Abitabile (SUA), con o senza recupero di volumi (cfr REA).

Ovvero oltre a tutte le opere interne previste dalla MO, MS, RC, RI, nella REB sono ammessi i seguenti interventi:

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto) con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento;
- modificazioni delle quote degli orizzontamenti, delle scale;
- modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture, nei limiti indicati nelle NTA e nelle schede di area e comunque non superiore a 70 cm, al fini di raggiungere le altezze di legge;
- realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora essa comporti la realizzazione di nuove Superfici Utili (SUA);
- per mutate esigenze d'uso o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dell'edificio; nel rispetto dei caratteri compositivi della tipologia locale, secondo le prescrizioni ed i limiti stabiliti in queste NTA;
- rifacimento di tamponamenti esterni e modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- installazione di impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno o comunque integrati nell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della Superficie Utile ed essere compatibile con le esigenze di tutela ambientale indicate nelle schede di Area e in altre parti di queste Norme di Attuazione;
- realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni;
- limitati ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'installazione di impianti tecnologici o al miglioramento funzionale dell'abitazione nei limiti del 20% della SUA esistente. Tali ampliamenti dovranno essere recuperati in modo prioritario all'interno delle strutture non residenziali esistenti; 25 mq per ogni unità abitativa possono essere concessi anche se eccedono la percentuale;
- modificazione della destinazione d'uso, purché non in contrasto con quelle previste da questo P.R.G. e compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Per la realizzazione di interventi di Ristrutturazione di tipo B è necessario il rilascio della Concessione onerosa. Il P.R.G. specifica in quali casi siano anche necessari la concessione

convenzionata o il piano esecutivo.

#### 5.5 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU):

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

#### 5.6 DEMOLIZIONE (D):

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

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione.

Gli interventi di sola demolizione, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono invece soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli cui alle leggi 1089/1939, 1497/1939 o non altrimenti tutelati da questo P.R.G. L'area di risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e se prospiciente una strada aperta al pubblico transito è facoltà del Comune chiederne la destinazione a parcheggio pubblico con convenzione d'uso.

Si precisa che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di MS (demolizione di tramezzi interni), RC ed RI (es.: eliminazione di superfetazioni) o di REB (es. traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

#### 5.7) NUOVO IMPIANTO (NI):

cioè gli interventi rivolti alla utilizzazione di porzioni di territorio inedificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alla densità territoriale e fondiaria espressa come Volume (mc./mq.), al rapporto di copertura e alla destinazione d'uso.

Gli interventi sono ammessi in presenza di SUE.

#### 5.8) COMPLETAMENTO (C):

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, al numero dei piani, alle confrontanze, alla densità territoriale e fondiaria, al rapporto di copertura (solo per gli impianti commerciali) e alle procedure per il rilascio della concessione indicate nelle NTA.

In sede di completamento sono consentiti con concessione singola interventi di nuova edificazione limitatamente ai seguenti casi:

- ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e nuova costruzione su lotti residui circoscritti in aree residenziali classificate come urbanizzate.
- ampliamenti di locali adibiti ad attività terziarie e produttive.
- nuove costruzioni, limitatamente a quelle previste dal P.R.G.
- costruzione di edifici singoli in aree "B", limitatamente ai lotti specificatamente individuati e normati dalle schede di area.

Le schede di area indicano il tipo di intervento e le procedure.

#### 5.9) TRASFERIMENTO DI VOLUMI:

Esclusivamente con P.d.R, sono ammessi trasferimenti di volumi nelle Zone B e BR, limitatamente alla demolizione e rilocalizzazione dei volumi esistenti privi di valore ambientale,

paesistico e/o documentario, per i quali è altresì ammessa, ove occorra, la variazione di destinazione d'uso.

I trasferimenti di cubatura dovranno avvenire, nel rispetto delle distanze di legge e delle altezze esistenti.



## ART. 6 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

a) Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree, edifici.

b) Strumenti Urbanistici esecutivi (SUE):

Sulla base di quanto previsto dal 2° comma dell'art. 32 della L.R. Piem. n° 56/77 è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione di individuare porzioni di territorio sulle quali attuare uno strumento urbanistico tra quelli previsti alla precedente lettera b).



## ART. 7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)

Strumenti Urbanistici esecutivi (SUE) si distinguono in:

- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (PdR)
- Piani particolareggiati di esecuzione (PPE)
- Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP)
- Piani per insediamenti produttivi (PIP)
- Piani esecutivi convenzionati: di libera iniziativa (PEC)
- Piani esecutivi convenzionati: obbligatori (PECO)
- Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche.

I Piani e gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere redatti con le procedure e le modalità previste dalla L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Come previsto e meglio specificato all'art. 43.8 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, i PdR possono essere proposti da almeno i tre quarti della proprietà.

Ove la definizione dell'ambito assoggettato a SUE (P.d.R.) è di competenza del Consiglio Comunale, gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno comunque essere estesi ad un comparto funzionale individuato, anche su proposta del richiedente, in relazione al tipo e alle dimensioni dell'intervento stesso.

Questi comparti non potranno comunque, essere inferiori all'intero edificio considerato non dal punto di vista della proprietà, ma da quello architettonico.



## ART. 8 - INTERVENTI DIRETTI

Gli interventi diretti di trasformazione di aree ed edifici sono quelli elencati ai commi che seguono.

- 8.1 INTERVENTI DIRETTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: autorizzazione e/o concessione diretta per interventi di categoria 1 MO, 2 MS, 3.1 RI, 3.2 RC, 5.4.1 REA, 5.4.2 REB (art. 5 delle NTA), limitatamente alle situazioni previste; infatti il P.R.G. individua aree e/o comparti edilizi in cui gli interventi di cat. 5.4.2 REB debbono essere assoggettati preventivamente a SUE (vedi art. 6), oppure a Concessione Convenzionata (vedi 8.2).
- 8.2 INTERVENTI DIRETTI ASSOGGETTATI A CONCESSIONE CONVENZIONATA: Concessione Singola Convenzionata, come previsto all'art. 49, comma 5 della L.R. Piem. n° 56/77 (e s.m.i.).  
Mediante Concessione Singola Convenzionata sono ammessi all'interno delle zone B e D, interventi di Completamento (C, art. 5.8) limitatamente ai lotti e alle sub-aree specificatamente individuate dal P.R.G. (L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, all'art. 91-quinquies, lettera b).  
All'interno delle zone B i lotti su cui il P.R.G. prevede interventi di completamento, sono perimetrati in cartografia mediante un raddoppio incrociato del tratteggio, ed identificati mediante la sigla UF seguita da un numero. La scheda elenca i mappali, definisce i parametri edificatori e la disciplina specifica <sup>[1]</sup>.  
Il P.R.G., in determinate aree e porzioni di territorio, subordina a Concessione Singola Convenzionata gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (5.4.2 REB).  
Le schede normative di zona indicano ove è possibile sostituire la “convenzione” con un “atto d’impegno unilaterale obbligatorio”.



## ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso di area o edificio s'intende la classe di attività o l'utilizzazione consentita secondo la classificazione qui di seguito specificata; essa definisce gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio è attualmente adibito, ovvero destinato dal P.R.G.

Il P.R.G. classifica le principali classi di destinazione nel seguente modo.

- RESIDENZIALI, comprendenti gli usi abitativi propri e relative pertinenze (autorimesse, verde privato e condominiale, attrezzature per il tempo libero)

- R1, residenze ordinarie;
- R2, residenze economico popolari (edilizia sovvenzionata, agevolata, convenzionata);
- R3, residenze temporanee (meire ecc.) <sup>[1]</sup> ;
- R4, residenze speciali collettive (collegi, case protette per anziani e disabili);

- PRODUTTIVE, comprendono le attività di produzione artigianale e industriale con servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato, aree di stoccaggio, etc.).

- P1, attività industriale di grande dimensione, comprensiva di uffici nella misura max del 20%
- P2, attività industriale di piccola e media dimensione, comprensiva di uffici fino al max del 50% della sup. produttiva.
- P3, attività artigianale di produzione, comprensiva di uffici fino al max del 30% della superficie produttiva.
- P4, attività artigianale di piccola dimensione con un massimo di 3 addetti, con esclusione di impianti di produzione e/o con macchinari che provochino rumori od odori molesti.
- P5, attività di estrazione, stoccaggio e lavorazione di inerti ed installazioni fisse per la lavorazione.
- P6, impianti tecnologici speciali pubblici e privati (es. produzione di energia elettrica, inceneritore, depuratori).

TERZIARIE, comprendono le attività terziarie e le pertinenze con i servizi ad esse afferenti (parcheggi, verde, etc.).

- T1, commercio al dettaglio (con superficie di vendita inferiore a mq 200), artigianato di servizio (panettiere, parrucchiere, autorimesse ed officine di autoriparazioni, ecc.), credito e assicurazioni, pubblici esercizi (bar, ristoranti), attività e studi professionali; sono comunque escluse attività insalubri o rumorose di qualsiasi natura e/o incluse negli elenchi di cui all'art. 216 T.U. LL.SS. approvato con R.D. 27/07/1934 N° 1265;
- T2, commercio al dettaglio (con superficie di vendita superiore a mq 200), commercio all'ingrosso e attività affini o assimilabili;
- T3, attività sociali e culturali varie non comprese nelle classi precedenti, attività per il tempo libero, sport, spettacolo;
- T4, attività ricettive quali alberghi, ostelli, motels, ecc., e attività affini e complementari;

- T5, attività di servizio alla circolazione (distributori di carburanti e connesse attrezzature minime di servizio, ristoro e commercio;

AGRICOLE, comprendono le attività connesse alla coltivazione dei fondi, alla conservazione dell'ambiente e delle attività a queste funzionali.

- A1, coltivazione dei terreni agricoli;
- A2, attività agricole e residenziali connesse, nelle quali sono da comprendere, oltre alla residenza degli addetti alla conduzione dei fondi, le attrezzature integrate e compatibili con esse per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, il deposito di attrezzature e il ricovero degli animali con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile;
- A3, attività agricole di carattere tecnologico non compatibili con la residenza rurale, quali allevamenti zootecnici industriali a forte carico inquinante e rilevante impatto ambientale. Rientrano in questa categoria allevamenti intensivi di suini, sanati, polli e altri similari;
- A4, attività, attrezzature ed impianti per le culture forzate di prodotti agricoli (vivai, serre), per la trasformazione di prodotti agricoli e la loro commercializzazione, nonché pescherie ed impianti per l'allevamento ittico e la loro commercializzazione;
- A5, attività e attrezzature agrituristiche ai sensi della L.R. Piem. 23.3.1995 n. 38, e attività turistiche compatibili e/o sinergiche con la coltivazione dei fondi;

SERVIZI, comprendono le attività di servizio pubbliche e di uso pubblico.

- S1, servizi per l'istruzione dell'obbligo e preobbligo;
- S2, servizi d'interesse comune e sanitari;
- S3, spazi e aree attrezzate per il gioco e lo sport e verde pubblico;
- S4, parcheggi;
- S5, servizi per gli insediamenti produttivi;

Il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, di immobili (aree, edifici o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia la cui attuazione è normata dall'art. 48, 1° comma, della L.R. Piem. n° 56/77.

Il P.R.G. prescrive che, anche in assenza di opere edilizie, il cambiamento di destinazione d'uso è subordinato al rilascio della concessione.

Le norme NTA definiscono le destinazioni d'uso insediabili in ogni singola zona.

In via generale, anche se non indicato nelle specifiche normative di zona, in tutte le zone A, B, C ed E, sono sempre consentite le seguenti attività:

- S1, S2, S3, S4
- T1
- P4

Gli eventuali insediamenti di attività di tipo T1 e P4 nelle zone E **ammissibili solo se recanti un effettivo servizio ai residenti in zona agricola (e fatte salve le limitazioni imposte dagli strumenti regionali sovraordinati)**, dovranno essere considerati eccezionali e potranno avvenire esclusivamente recuperando edifici abbandonati o non più utilizzati ad uso agricolo.

Per tutte le attività sopraelencate e con particolare riferimento alle attività P4, esistenti o insediabili in aree a destinazione prevalentemente residenziale, devono essere esercitate in locali opportunamente isolati acusticamente, tanto da assicurare una soglia di rumore non superiore a 60 decibel all'esterno dell'edificio.

Come previsto all'art. 27 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, i distributori di carburante e attività minime connesse (destinazione. T5) possono essere insediati a titolo precario nelle fasce di arretramento stradale di cui all'art. 20 delle NTA.

In ogni caso gli indici di fabbricazione e l'attività edificatoria sono stabiliti in base all'area normativa di appartenenza del lotto e/o dell'edificio e non dalla sua destinazione d'uso; l'eventuale insediamento in zona impropria di una attività compatibile non modifica il tipo di indice o la quantità di edificazione che le NTA stabiliscono per quella zona.

---

[\[1\]](#) Meire e altri fabbricati similari che, per le loro ubicazione o caratteristiche, dimensionali non sono utilizzabili come residenza vera e propria ma esclusivamente a fini turistici, di alpeggio, come rifugio alpino e assimilati, o comunque come riparo temporaneo.

## ART. 10 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE OMOGENEE

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, il territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di P.R.G.

Aree A: interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da loro porzioni; vi sono compresi centri storici e nuclei frazionali di interesse storico-ambientale individuati ai sensi dell'art.24, 1° comma della L.R. 56/77. Il P.R.G. le suddivide nelle seguenti sub-aree:

Aree AU: Aree urbane di centro storico

Aree AFC: Nuclei frazionali di fondo valle (concentrico)

Aree AFS: Nuclei frazionali sparsi

Aree B: Centro urbano e altre aree parzialmente edificate che non presentano interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Vi sono comprese le aree di completamento, come definito dall'art. 91-quinquies, b) della L.R. Piem. n° 56/77.

Aree C: esterne al centro urbano e nelle quali è prevista la nuova edificazione residenziale e le attività ad essa connesse e conseguenti.

Aree DP e DT: parti di territorio in cui sono previsti insediamenti produttivi e terziari.

Aree DP: artigianali e industriali.

Aree DPC: cave, miniere ed altre attività estrattive.

Aree DT: parti di territorio in cui sono previsti insediamenti terziari di vario genere.

Aree E: parti di territorio destinate ad usi agricoli e altre attività per il tempo libero che non richiedano interventi di trasformazione d'uso del suolo e comunque compatibili con le attività agricole.

Aree EI: Allevamenti intensivi a rischio ambientale.

Aree SC, P, SR : parti di territorio destinate ad attrezzature e servizi di interesse locale di livello comunale (art. 21 della L.R. Piem. n° 56/77).

Aree SS: parti di territorio destinate ad attrezzature e servizi generali di livello e interesse sovracomunale (art. 22 della L.R. Piem. n° 56/77).



## ART. 11 - AREE A: CENTRI STORICI E BORGATE DI INTERESSE STORICO DOCUMENTARIO

Le aree A comprendono gli insediamenti urbani e i nuclei minori aventi carattere storico-documentario e/o ambientale con le relative aree di pertinenza individuati ai sensi dell'art.24, 1° comma della L.R. 56/77.

In tutte le aree A valgono le disposizioni che le riguardano in modo esclusivo.

Pur mantenendo la densità territoriale in atto, può essere modificata la densità fondiaria mediante il recupero di volumi non residenziali costituiti da tettoie (chiuse da almeno tre lati in modo permanente), pertinenze e superfetazioni non congruenti con il tessuto edilizio.

Tutti i volumi non residenziali sono comunque recuperabili a fini abitativi.

Le operazioni di recupero descritte al 3° e 4° comma del presente articolo sono ammissibili solo se previste dal tipo di intervento ammesso dal P.R.G. per i fabbricati in questione.

E' vietato modificare la trama viaria salvo che in casi eccezionali e motivati individuati cartograficamente e normativamente dal P.R.G., e disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'art.40 della L.R.56/77.

Non potranno in ogni caso essere demoliti fabbricati e manufatti che contengano elementi documentari di particolare importanza storico-artistica fabbricati o manufatti che abbiano pregnanza sotto il profilo storico-urbanistico o paesistico anche se non espressamente individuati dal P.R.G..

Nelle aree A gli interventi dovranno salvaguardare le valenze storiche, architettoniche e documentarie presenti ed essere realizzati con criteri progettuali ed esecutivi di elevata qualità e capacità di inserimento nel contesto storico.

Le aree A sono suddivise in:

Aree AU: insediamenti urbani.

Aree AFC: nuclei frazionali gravitanti sul concentrico.

Aree AFS: nuclei frazionali sparsi.

### Aree AU:

Comprendono le aree urbane di centro storico.

All'interno delle aree AU sono ammessi con procedimento autorizzativo diretto, interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA con le limitazioni specificate nella cartografia di Piano e nell'Art.21.1 delle presenti N.T.A..

Nei limiti stabiliti nelle schede di area è ammesso redigere Piani di Recupero di iniziativa privata, purché estesi almeno ad una porzione significativa del tessuto urbano o alla cellula edilizia; in tale caso sono consentiti interventi fino alla categoria 5.4.2 REB.

Nelle Aree AU non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi ammessi devono comunque essere realizzati nel rispetto dei valori storici, architettonici e urbanistici dell'area. Pertanto sono da conservare e valorizzare tutti gli elementi documentari e, più in generale, le valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie, urbanistiche e paesistiche presenti.

Le coperture devono essere ripristinate con "lose", simili per pezzatura e materiale a quelle tradizionali.

I serramenti devono essere in legno e ripartiti in scomparti pressoché quadrati. In alternativa è concesso l'uso di serramenti ad anta unica.

Non è ammesso l'uso di materiali lapidei con lavorazioni a "piano sega"<sup>[1]</sup>.

Non sono ammessi rivestimenti con lastrine di pietra o altri materiali quali Klinker o piastrelle ceramiche. Sono consentite soltanto delle zoccolature realizzate con pietre di grandi dimensioni secondo l'uso tradizionale.

Salvo specifiche indicazioni contenute nelle schede di area sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (cfr art. 9):

RI, residenze ordinarie;

T1, commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza ecc.

Per le eventuali aziende agricole esistenti all'interno delle aree AU è prevista la rilocalizzazione. Nel frattempo le aziende esistenti possono proseguire l'attività in loco ma non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati per il ricovero di animali che dovranno essere costruiti in zona propria. Sui fabbricati agricoli, residenziali e non, non sono ammesse le facilitazioni previste all'art. 15.3 delle NTA. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA, (o REB se assoggettato a PdR) previsti ai commi precedenti per i fabbricati ad altra destinazione.

La costruzione di autorimesse, serre e tettoie all'interno delle aree AU non è concedibile.

#### Arete AFC: *(Nuclei frazionali insistenti su concentrico)*

Sono classificati come aree AFC i nuclei frazionali di fondo valle, che gravitano sul concentrico e comportano problematiche di tipo urbano.

Sono i nuclei di più antico insediamento e rappresentano i reali centri storici del Comune.

Premesso che per gli edifici (o loro parti) vincolati ai sensi dell'art. 21.1 delle NTA, possono essere consentiti solo gli interventi di cui all'art. 24 4° comma lett. a) della L.R. 56/77 all'interno delle aree AFC, sono consentiti, con concessione singola, interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA. La ristrutturazione di tipo B (REB) è ammessa tramite Piano di Recupero subordinato al parere della "Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali" ex Art. 91bis LR56/77 e s.m.i.; in assenza di specifiche indicazioni sulle schede di area il Comune valuterà in base alla situazione oggettiva se accettare la monetizzazione in alternativa alla dismissione delle superfici di standard previste.

Gli interventi ammessi devono comunque essere realizzati nel rispetto dei valori storici, architettonici e urbanistici dell'area. Pertanto sono da conservare e valorizzare tutti gli elementi documentari propri della cultura contadina alpina, e più in generale le valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie, urbanistiche e paesistiche presenti <sup>[2]</sup>.

Le demolizioni sostanziali <sup>[3]</sup> e successive ricostruzioni sono ammesse soltanto nel caso il fabbricato presenti dissesti strutturali, tali da renderne tecnicamente impossibile il recupero sono autorizzabili esclusivamente con Piano di Recupero da formare e da approvare ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/77 estesi all'intero ambito AFC o a parti significative di esso individuate, caso per caso, con delibera del C.C. In tal caso dovrà essere prodotta una perizia statica asseverata, a firma di tecnico abilitato al calcolo strutturale, che attesti la gravità e l'irrimediabilità del dissesto; dovrà inoltre essere depositato un rilievo dettagliato in scala 1/50 ed una esauriente documentazione fotografica del fabbricato da demolire.

Con riferimento al comma precedente, la ricostruzione dovrà essere realizzata nel rispetto delle valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie, urbanistiche e paesistiche presenti con particolare riferimento al fabbricato preesistente e a quelli in diretta visuale. La ricostruzione dovrà attuarsi nel rispetto dell'impianto urbanistico, nei limiti della Superficie Utile Calpestable, della Volumetria e nella posizione del fabbricato preesistente.

Nel caso il fabbricato da demolire non sia soggetto a successiva ricostruzione e non presenti valore storico-documentario, il rilievo dettagliato in scala 1/50 può essere evitato, fornendo solamente gli estratti di mappa, di P.R.G., la pianta ed una esauriente documentazione fotografica.

Salvi i diritti di terzi sono ammissibili variazioni di imposta del tetto con un massimo di cm 70.

Pur mantenendo la densità territoriale in atto, all'interno delle singole aree può essere modificata la densità fondiaria mediante la demolizione di superfetazioni deturpanti e il trasferimento del volume risultante. Le variazioni d'imposta del tetto, gli ampliamenti e i trasferimenti di volumetrie conseguenti alla demolizione di elementi deturpanti devono essere subordinati a SUE ai sensi dell'art. 40 della L.U.R. con la sola esclusione degli adeguamenti ai minimi d'altezza previsti dal D.M. 5 luglio 1975. Non potranno in ogni caso essere demoliti fabbricati e manufatti che contengano elementi documentari di particolare importanza storico-artistica fabbricati o manufatti che abbiano pregnanza sotto il profilo storico-urbanistico o paesistico anche se non espressamente individuati all'art. 21 delle NTA.

Salvo specifiche indicazioni contenute nelle schede di area sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (cfr art. 9):

R1, residenze ordinarie;

T1, commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza ecc. soltanto se compatibili con la specifica situazione e da valutare in ogni singolo caso.

A1, A2, A5, tutte le attività agricole con esclusione della destinazione A3 e della A4 tranne, per quest'ultima, quando essa possa essere insediata utilizzando fabbricati esistenti; gli interventi devono comunque sottostare alla normativa specifica di area.

Tenuto conto dell'esigenza di salvaguardare le necessità imprescindibili della popolazione ancora residente, la costruzione di autorimesse, serre e tettoie all'interno delle aree AFC pur costituendo fatto eccezionale è concedibile ai soli residenti soltanto nel caso l'intervento non sia di pregiudizio alle caratteristiche ambientali e paesistiche e non comprometta le valenze storico architettoniche e urbanistiche presenti, come comunque previsto dall'art. 22.1 delle NTA .

#### Aree AFS: (*Nuclei frazionali sparsi*)

Comprendono i nuclei frazionali sparsi.

Premesso che per gli edifici (o loro parti) vincolati ai sensi dell'art. 21.1 delle NTA, possono essere consentiti solo gli interventi di cui all'art. 24 4° comma lett. a) della L.R. 56/77.

All'interno delle aree AFS, fermo restando quanto previsto all'art. 21, e le prescrizioni e le limitazioni previste in questo articolo, sono consentiti, con procedimento autorizzativo diretto, interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA.

La ristrutturazione di tipo B (REB) è ammessa tramite Piano di Recupero subordinata al parere della "Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali" ex Art. 91bis e ultimo comma Art. 49 LR56/77 e s.m.i.

Gli interventi di cui sopra devono essere realizzati nel rispetto dei valori storici, architettonici e urbanistici dell'area. Pertanto sono da conservare e valorizzare tutti gli elementi documentari propri della cultura contadina alpina, e più in generale le valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie e paesistiche presenti.

Le murature tradizionali in pietra a vista, sia i semplici muri di sostegno che parti di edifici sono considerate un elemento da tutelare e valorizzare; pertanto la loro demolizione e/o la ricopertura con intonaco o altri rivestimenti, sono ammesse soltanto nel caso le murature siano compromesse sotto il profilo strutturale o il loro mantenimento sia di grave pregiudizio al recupero del fabbricato.

Le eventuali superfetazioni e/o trasformazioni recenti, dovranno essere adeguate alle prescrizioni contenute in quest'articolo o nelle singole schede di zona.

Sono ammissibili, salvo diritti di terzi, variazioni di imposta del tetto con un massimo di cm 70. Le variazioni d'imposta del tetto devono essere subordinate a SUE ai sensi dell'art. 40 della L.U.R. con la sola esclusione degli adeguamenti ai minimi di altezza previsti dal D.M. 5 luglio 1975.

Sono concedibili limitati ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'installazione di impianti tecnologici o al miglioramento funzionale dell'abitazione nei limiti del 20% della SUA esistente. Tali ampliamenti dovranno essere recuperati in modo prioritario all'interno delle strutture non residenziali esistenti; 25 mq per ogni unità abitativa possono essere concessi anche se eccedono la percentuale (cfr art. 5.4.2).

I fabbricati non residenziali a carattere permanente quali fienili tettoie ecc, possono essere recuperati ai fini abitativi, nei limiti di cui al comma precedente.

Le demolizioni sostanziali<sup>[4]</sup> e successive ricostruzioni sono ammesse eccezionalmente soltanto nel caso il fabbricato presenti dissesti strutturali, tali da renderne tecnicamente impossibile il recupero e sono autorizzabili esclusivamente con Piano di Recupero da formare e da approvare ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/77 estesi all'intero ambito AFS o a parti significative di esso individuate, caso per caso, con delibera del C.C. In tal caso dovrà essere prodotta una perizia statica asseverata, a firma di tecnico abilitato al calcolo strutturale, che attesti la gravità e l'irrimediabilità del dissesto; dovrà inoltre essere depositato un rilievo dettagliato in scala 1/50 ed una esauriente documentazione fotografica del fabbricato da demolire.

La ricostruzione deve essere realizzata con tecniche e materiali congruenti con il sito, nei limiti della Superficie Utile calpestabile, della volumetria e nella posizione del fabbricato preesistente.

In ogni caso gli interventi di qualsiasi categoria devono essere realizzati secondo quanto previsto all'art. 4.3.2 delle NTA in merito alla "tipologia tradizionale" o di "tipo 2".

Salvo specifiche indicazioni contenute nelle schede di area le destinazioni in atto si intendono confermate e sono comunque ammesse le seguenti destinazioni d'uso (cfr art. 9):

R1 (compreso il recupero dei fabbricati agricoli abbandonati ad uso abitazione), R3 (compreso il recupero delle meire di alpeggio ed il loro riutilizzo a fini turistici come residenza temporanea), T1 (soltanto se compatibili con la specifica situazione), A1, A2, A5.

La destinazione A4 è ammessa esclusivamente quando possa essere insediata utilizzando fabbricati esistenti.

Tenuto conto dell'esigenza di salvaguardare le necessità imprescindibili della popolazione ancora residente, la costruzione di autorimesse, serre e tettoie all'interno delle aree AFS, pur costituendo fatto eccezionale, è concedibile ai soli residenti soltanto nel caso l'intervento non sia di pregiudizio alle caratteristiche ambientali e paesistiche e non comprometta le valenze storico architettoniche e urbanistiche presenti, come comunque previsto dall'art. 22.1 delle NTA.

-  
-

---

[1]. Con il termine "a piano sega" si intende l'aspetto liscio e lucido che assume la pietra quando è sottoposta a taglio meccanico senza ulteriori lavorazioni di bocciardatura, martellinatura o fiammatura.

[2]. Come riferimento per la Commissione Edilizia e per i progettisti si richiama quanto contenuto nell'art. 4 a proposito delle "tipologie tradizionali".

[3]. Per demolizioni sostanziali si intendono quelle che prevedono il completo abbattimento dell'edificio o comunque la demolizione (contemporanea e non) del tetto, solai ed impalcati delle murature perimetrali al disotto del primo piano della costruzione originale, parimenti è considerata demolizione "non sostanziale" quella che prevede almeno la conservazione delle quattro murature portanti sino al livello del primo piano originale.

[4]. Per demolizioni sostanziali si intendono quelle che prevedono il completo abbattimento dell'edificio o comunque la demolizione (contemporanea e non) del tetto, solai ed impalcati delle murature perimetrali al disotto del primo piano della costruzione originale; parimenti è considerata demolizione "non sostanziale" quella che prevede almeno la conservazione delle quattro murature portanti sino al livello del primo piano originale.



ART. 11 - AREE A: CENTRI STORICI E BORGATE DI INTERESSE STORICO  
DOCUMENTARIO

Le aree A comprendono gli insediamenti urbani e i nuclei minori aventi carattere storico-documentario e/o ambientale con le relative aree di pertinenza individuati ai sensi dell'art.24, 1° comma della L.R. 56/77.

In tutte le aree A valgono le disposizioni che le riguardano in modo esclusivo.

Pur mantenendo la densità territoriale in atto, può essere modificata la densità fondiaria mediante il recupero di volumi non residenziali costituiti da tettoie (chiuse da almeno tre lati in modo permanente), pertinenze e superfetazioni non congruenti con il tessuto edilizio.

Tutti i volumi non residenziali sono comunque recuperabili a fini abitativi.

Le operazioni di recupero descritte al 3° e 4° comma del presente articolo sono ammissibili solo se previste dal tipo di intervento ammesso dal P.R.G. per i fabbricati in questione.

E' vietato modificare la trama viaria salvo che in casi eccezionali e motivati individuati cartograficamente e normativamente dal P.R.G., e disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'art.40 della L.R.56/77.

Non potranno in ogni caso essere demoliti fabbricati e manufatti che contengano elementi documentari di particolare importanza storico-artistica fabbricati o manufatti che abbiano pregnanza sotto il profilo storico-urbanistico o paesistico anche se non espressamente individuati dal P.R.G..

Nelle aree A gli interventi dovranno salvaguardare le valenze storiche, architettoniche e documentarie presenti ed essere realizzati con criteri progettuali ed esecutivi di elevata qualità e capacità di inserimento nel contesto storico.

Le aree A sono suddivise in:

Aree AU: insediamenti urbani.

Aree AFC: nuclei frazionali gravitanti sul concentrico.

Aree AFS: nuclei frazionali sparsi.

- Aree AU:

Comprendono le aree urbane di centro storico.

All'interno delle aree AU sono ammessi con procedimento autorizzativo diretto, interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA con le limitazioni specificate nella cartografia di Piano e nell'Art.21.1 delle presenti N.T.A..

Nei limiti stabiliti nelle schede di area è ammesso redigere Piani di Recupero di iniziativa privata, purché estesi almeno ad una porzione significativa del tessuto urbano o alla cellula edilizia; in tale caso sono consentiti interventi fino alla categoria 5.4.2 REB.

Nelle Aree AU non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi ammessi devono comunque essere realizzati nel rispetto dei valori storici, architettonici e urbanistici dell'area. Pertanto sono da conservare e valorizzare tutti gli elementi documentari e, più in generale, le valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie, urbanistiche e paesistiche presenti.

Le coperture devono essere ripristinate con "lose", simili per pezzatura e materiale a quelle tradizionali.

I serramenti devono essere in legno e ripartiti in scomparti pressoché quadrati. In alternativa è concesso l'uso di serramenti ad anta unica.

Non è ammesso l'uso di materiali lapidei con lavorazioni a "piano sega"<sup>[1]</sup>.

Non sono ammessi rivestimenti con lastre di pietra o altri materiali quali Klinker o piastrelle ceramiche. Sono consentite soltanto delle zoccolature realizzate con pietre di grandi dimensioni secondo l'uso tradizionale.

Salvo specifiche indicazioni contenute nelle schede di area sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (cfr art. 9):

R1, residenze ordinarie;

T1, commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza ecc.

Per le eventuali aziende agricole esistenti all'interno delle aree AU è prevista la rilocalizzazione. Nel frattempo le aziende esistenti possono proseguire l'attività in loco ma non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati per il ricovero di animali che dovranno essere costruiti in zona propria. Sui fabbricati agricoli, residenziali e non, non sono ammesse le facilitazioni previste all'art. 15.3 delle NTA. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA, (o REB se assoggettato a PdR) previsti ai commi precedenti per i fabbricati ad altra destinazione.

La costruzione di autorimesse, serre e tettoie all'interno delle aree AU non è concedibile.

#### Aree AFC: *(Nuclei frazionali insistenti su concentrico)*

Sono classificati come aree AFC i nuclei frazionali di fondo valle, che gravitano sul concentrico e comportano problematiche di tipo urbano.

Sono i nuclei di più antico insediamento e rappresentano i reali centri storici del Comune.

Premesso che per gli edifici (o loro parti) vincolati ai sensi dell'art. 21.1 delle NTA, possono essere consentiti solo gli interventi di cui all'art. 24 4° comma lett. a) della L.R. 56/77 all'interno delle aree AFC, sono consentiti, con concessione singola, interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA. La ristrutturazione di tipo B (REB) è ammessa tramite Piano di Recupero subordinato al parere della "Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali" ex Art. 91bis LR56/77 e s.m.i.; in assenza di specifiche indicazioni sulle schede di area il Comune valuterà in base alla situazione oggettiva se accettare la monetizzazione in alternativa alla dismissione delle superfici di standard previste.

Gli interventi ammessi devono comunque essere realizzati nel rispetto dei valori storici, architettonici e urbanistici dell'area. Pertanto sono da conservare e valorizzare tutti gli elementi documentari propri della cultura contadina alpina, e più in generale le valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie, urbanistiche e paesistiche presenti <sup>[2]</sup>.

Le demolizioni sostanziali <sup>[3]</sup> e successive ricostruzioni sono ammesse soltanto nel caso il fabbricato presenti dissesti strutturali, tali da renderne tecnicamente impossibile il recupero sono autorizzabili esclusivamente con Piano di Recupero da formare e da approvare ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/77 estesi all'intero ambito AFC o a parti significative di esso individuate, caso per caso, con delibera del C.C. In tal caso dovrà essere prodotta una perizia statica asseverata, a firma di tecnico abilitato al calcolo strutturale, che attesti la gravità e l'irrimediabilità del dissesto; dovrà inoltre essere depositato un rilievo dettagliato in scala 1/50 ed una esauriente documentazione fotografica del fabbricato da demolire.

Con riferimento al comma precedente, la ricostruzione dovrà essere realizzata nel rispetto delle valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie, urbanistiche e paesistiche presenti con particolare riferimento al fabbricato preesistente e a quelli in diretta visuale. La ricostruzione dovrà attuarsi nel rispetto dell'impianto urbanistico, nei limiti della Superficie Utile Calpestable, della Volumetria e nella posizione del fabbricato preesistente.

Nel caso il fabbricato da demolire non sia soggetto a successiva ricostruzione e non presenti valore storico-documentario, il rilievo dettagliato in scala 1/50 può essere evitato, fornendo solamente gli estratti di mappa, di P.R.G., la pianta ed una esaustiva documentazione fotografica.

Salvi i diritti di terzi sono ammissibili variazioni di imposta del tetto con un massimo di cm 70.

Pur mantenendo la densità territoriale in atto, all'interno delle singole aree può essere modificata la densità fondiaria mediante la demolizione di superfetazioni deturpanti e il trasferimento del volume risultante. Le variazioni d'imposta del tetto, gli ampliamenti e i trasferimenti di volumetrie conseguenti alla demolizione di elementi deturpanti devono essere subordinati a SUE ai sensi dell'art. 40 della L.U.R. con la sola esclusione degli adeguamenti ai minimi d'altezza previsti dal D.M. 5 luglio 1975. Non potranno in ogni caso essere demoliti fabbricati e manufatti che contengano elementi documentari di particolare importanza storico-artistica fabbricati o manufatti che abbiano pregnanza sotto il profilo storico-urbanistico o paesistico anche se non espressamente individuati all'art. 21 delle NTA.

Salvo specifiche indicazioni contenute nelle schede di area sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso (cfr art. 9):

RI, residenze ordinarie;

TI, commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza ecc. soltanto se compatibili con la specifica situazione e da valutare in ogni singolo caso.

A1, A2, A5, tutte le attività agricole con esclusione della destinazione A3 e della A4 tranne, per quest'ultima, quando essa possa essere insediata utilizzando fabbricati esistenti; gli interventi devono comunque sottostare alla normativa specifica di area.

Tenuto conto dell'esigenza di salvaguardare le necessità imprescindibili della popolazione ancora residente, la costruzione di autorimesse, serre e tettoie all'interno delle aree AFC pur costituendo fatto eccezionale è concedibile ai soli residenti soltanto nel caso l'intervento non sia di pregiudizio alle caratteristiche ambientali e paesistiche e non comprometta le valenze storico architettoniche e urbanistiche presenti, come comunque previsto dall'art. 22.1 delle NTA .

#### Aree AFS: (*Nuclei frazionali sparsi*)

Comprendono i nuclei frazionali sparsi.

Premesso che per gli edifici (o loro parti) vincolati ai sensi dell'art. 21.1 delle NTA, possono essere consentiti solo gli interventi di cui all'art. 24 4° comma lett. a) della L.R. 56/77.

All'interno delle aree AFS, fermo restando quanto previsto all'art. 21, e le prescrizioni e le limitazioni previste in questo articolo, sono consentiti, con procedimento autorizzativo diretto, interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA.

La ristrutturazione di tipo B (REB) è ammessa tramite Piano di Recupero subordinata al parere della "Commissione Regionale per i beni culturali e ambientali" ex Art. 91bis e ultimo comma Art. 49 LR56/77 e s.m.i.

Gli interventi di cui sopra devono essere realizzati nel rispetto dei valori storici, architettonici e urbanistici dell'area. Pertanto sono da conservare e valorizzare tutti gli elementi documentari propri della cultura contadina alpina, e più in generale le valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie e paesistiche presenti.

Le murature tradizionali in pietra a vista, sia i semplici muri di sostegno che parti di edifici sono considerate un elemento da tutelare e valorizzare; pertanto la loro demolizione e/o la ricopertura con intonaco o altri rivestimenti, sono ammesse soltanto nel caso le murature siano compromesse sotto il profilo strutturale o il loro mantenimento sia di grave pregiudizio al recupero del fabbricato.

Le eventuali superfetazioni e/o trasformazioni recenti, dovranno essere adeguate alle prescrizioni contenute in quest'articolo o nelle singole schede di zona.

Sono ammissibili, salvo diritti di terzi, variazioni di imposta del tetto con un massimo di cm 70. Le variazioni d'imposta del tetto devono essere subordinate a SUE ai sensi dell'art. 40 della L.U.R. con la sola esclusione degli adeguamenti ai minimi di altezza previsti dal D.M. 5 luglio 1975.

Sono concedibili limitati ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'installazione di impianti tecnologici o al miglioramento funzionale dell'abitazione nei limiti del 20% della SUA esistente. Tali ampliamenti dovranno essere recuperati in modo prioritario all'interno delle strutture non residenziali esistenti; 25 mq per ogni unità abitativa possono essere concessi anche se eccedono la percentuale (cfr art. 5.4.2).

I fabbricati non residenziali a carattere permanente quali fienili tettoie ecc, possono essere recuperati ai fini abitativi, nei limiti di cui al comma precedente.

Le demolizioni sostanziali<sup>[4]</sup> e successive ricostruzioni sono ammesse eccezionalmente soltanto nel caso il fabbricato presenti dissesti strutturali, tali da renderne tecnicamente impossibile il recupero e sono autorizzabili esclusivamente con Piano di Recupero da formare e da approvare ai sensi dell'art. 40 L.R. 56/77 estesi all'intero ambito AFS o a parti significative di esso individuate, caso per caso, con delibera del C.C. In tal caso dovrà essere prodotta una perizia statica asseverata, a firma di tecnico abilitato al calcolo strutturale, che attesti la gravità e l'irrimediabilità del dissesto; dovrà inoltre essere depositato un rilievo dettagliato in scala 1/50 ed una esauriente documentazione fotografica del fabbricato da demolire.

La ricostruzione deve essere realizzata con tecniche e materiali congruenti con il sito, nei limiti della Superficie Utile calpestabile, della volumetria e nella posizione del fabbricato preesistente.

In ogni caso gli interventi di qualsiasi categoria devono essere realizzati secondo quanto previsto all'art. 4.3.2 delle NTA in merito alla "tipologia tradizionale" o di "tipo 2".

Salvo specifiche indicazioni contenute nelle schede di area le destinazioni in atto si intendono confermate e sono comunque ammesse le seguenti destinazioni d'uso (cfr art. 9):

R1 (compreso il recupero dei fabbricati agricoli abbandonati ad uso abitazione), R3 (compreso il recupero delle meire di alpeggio ed il loro riutilizzo a fini turistici come residenza temporanea), T1 (soltanto se compatibili con la specifica situazione), A1, A2, A5.

La destinazione A4 è ammessa esclusivamente quando possa essere insediata utilizzando fabbricati esistenti.

Tenuto conto dell'esigenza di salvaguardare le necessità imprescindibili della popolazione ancora residente, la costruzione di autorimesse, serre e tettoie all'interno delle aree AFS, pur costituendo fatto eccezionale, è concedibile ai soli residenti soltanto nel caso l'intervento non sia di pregiudizio alle caratteristiche ambientali e paesistiche e non comprometta le valenze storico architettoniche e urbanistiche presenti, come comunque previsto dall'art. 22.1 delle NTA.

-  
-

---

[1] Con il termine "a piano sega" si intende l'aspetto liscio e lucido che assume la pietra quando è sottoposta a taglio meccanico senza ulteriori lavorazioni di bocciardatura, martellinatura o fiammatura.

[2] Come riferimento per la Commissione Edilizia e per i progettisti si richiama quanto contenuto nell'art. 4 a proposito delle "tipologie tradizionali".

[3] Per demolizioni sostanziali si intendono quelle che prevedono il completo abbattimento dell'edificio o comunque la demolizione (contemporanea e non) del tetto, solai ed impalcati delle murature perimetrali al disotto del primo piano della costruzione originale, parimenti è considerata demolizione "non sostanziale" quella che prevede almeno la conservazione delle quattro murature portanti sino al livello del primo piano originale.

[4] Per demolizioni sostanziali si intendono quelle che prevedono il completo abbattimento dell'edificio o comunque la demolizione (contemporanea e non) del tetto, solai ed impalcati delle murature perimetrali al disotto del primo piano della costruzione originale; parimenti è considerata demolizione "non sostanziale" quella che prevede almeno la conservazione delle quattro murature portanti sino al livello del primo piano originale.



## ART. 12 - AREE B DI CENTRO URBANO

### 12.1 - NORME GENERALI ALL'EDIFICAZIONE NELLE AREE "B"

Le aree "B" comprendono le aree di centro urbano e le altre aree parzialmente edificate prive di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale. All'interno delle aree "B" il P.R.G. individua comunque ai sensi dell'art. 24, 1° comma L.R. 56/77, edifici, isolati, facciate e/o zone di particolare interesse storico, documentario o artistico o comunque caratterizzanti il tessuto urbano di cui all'art. 21 delle NTA che, ancorché non individuate cartograficamente, rivestono i caratteri di cui ai commi 4.1 e 4.2 dell'art. 16 delle N. di A. del Piano Territoriale approvato con D.C.R. n°388-9126 del 19.6.1997.

In tutte le aree B, ferma restando la densità territoriale in atto, il trasferimento di volumi di cui al precedente art. 5 p.t.o. 5.9 è attuabile mediante strumento esecutivo (PdR) con applicazione degli standards minimi previsti dalla L.R. Piem. n°56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Salvo altrimenti indicato nel P.R.G., l'Amministrazione valuterà in base alla situazione specifica se accettare la monetizzazione in alternativa alla dismissione delle superfici di standard previste.

In tutte le zone "B" sono comunque ammessi con la Ristrutturazione Edilizia di tipo B ove consentita, limitati ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'installazione di impianti tecnologici o al miglioramento funzionale dell'abitazione nei limiti del 20% della SUA esistente; 25 mq per ogni unità abitativa possono essere concessi anche se eccedono la percentuale (cfr art. 5.4.2).

Con P. di R. sarà altresì concesso usufruire dei "limitati ampliamenti" (conteggiati sull'esistente) di cui al comma precedente, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, ove consentita.

I fabbricati non residenziali a carattere permanente (quali fienili tettoie, ecc.), costruiti anteriormente al 31-12-1977, possono essere recuperati ai fini abitativi, nei limiti della volumetria esistente.

Quanto previsto al 2°, 4° e 5° comma del presente articolo non è ammissibile per gli edifici e i manufatti vincolati (vedi art.21 delle NTA)

Ferme restando le eventuali prescrizioni più restrittive contenute in altre parti delle N. di A., in tutte le aree B sono ammissibili, con concessione diretta, solo interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA, e REB.

Gli interventi nelle aree elencate ai commi precedenti, soprattutto se prospicienti piazze, vie o spazi pubblici, dovranno essere realizzati in modo da rispettare i caratteri compositivi dei prospetti, sia della cellula in oggetto che di quelle adiacenti. Si sottolinea che fabbricati di recente costruzione, o recentemente rimaneggiati con interventi non congruenti con le architetture a carattere tradizionale, non rappresentano in nessun caso un modello di riferimento, e sono da considerare come alterazioni da rimuovere in caso di intervento.

Anche mediante PdR non è ammesso l'arretramento dei fabbricati esistenti nel caso provochi interruzioni nelle cortine continue <sup>[1]</sup>, in questo caso l'arretramento e/o lo spostamento, ancorché rispondenti alle prescrizioni di Piano relative alle distanze fra i fabbricati e dai confini eventualmente ancora riducibili a norma del Codice Civile, è concesso esclusivamente in casi particolari di pubblica utilità individuati come tali dal Consiglio Comunale.

Limitatamente alle aree B20, B36, B37, B38, i tetti dovranno essere rifatti ripristinando il manto di copertura con uno dei materiali previsti all'art. 4.3.1 delle NTA.

Nelle aree "B", salvo altrimenti specificato, le destinazioni d'uso in atto sono confermate.

### 12.2 INTERVENTI DI COMPLETAMENTO (UF) <sup>[2]</sup>

All'interno delle aree "B" il P.R.G. individua una serie di lotti ineditati, già urbanizzati o urbanizzabili senza rilevanti costi di soglia. I lotti sono perimetrati mediante un raddoppio incrociato del tratteggio, ed identificati dalla sigla UF seguita da un numero progressivo [3] inscritte in un cerchio; in queste aree sono ammessi, tramite concessione, interventi di Completamento (C) (art. 5.8).

Le schede specifiche di area individuano catastalmente le singole aree edificabili, specificando in ogni singolo caso i parametri edificatori, le modalità di attuazione e le destinazioni d'uso. Ovvero prescrivendo per ciascun gruppo un'area di pertinenza, una altezza massima fuori terra, il volume massimo edificabile, un numero massimo di piani fuori terra, un rapporto di copertura massimo e le superfici di standards. Le superfici per servizi pubblici devono essere reperite in loco.

Gli standards sono quelli minimi previsti all'art. 21 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il numero delle unità fabbricative indicato nelle schede ha soltanto carattere indicativo: fermi restando gli altri parametri edificatori il numero delle unità potrà essere modificato mediante accorpamento o disaggregazione.

Per ciascuna unità fabbricativa, ovvero per ciascun lotto (o gruppo di lotti) distinto con la sigla UF seguita da un numero, deve essere presentato un progetto unitario che organizzi la sub-area in oggetto. Il progetto unitario può essere inteso anche come la sommatoria di più progetti di singole abitazioni, corrispondenti a più lotti e a singole domande di concessione [4] purchè siano state presentate, ed approvate, precedentemente o contestualmente le tavole d'insieme volte all'illustrazione dell'organizzazione globale della sub-area.

La volumetria di eventuali edifici esistenti all'interno di queste aree è da considerarsi compresa nell'indice di fabbricazione previsto.

L'indice di fabbricazione è applicato sulla superficie fondiaria (IFF), corrispondente alla proprietà catastale ricompresa nella perimetrazione cartografica, al netto degli eventuali spazi pubblici di ogni tipo e delle eventuali strade private indicate in cartografia.

Gli interventi fabbricativi UF sono ammessi, purchè siano state presentate, ed approvate, precedentemente o contestualmente le tavole d'insieme volte all'illustrazione della organizzazione globale della sub-area, esclusivamente tramite concessione singola convenzionata o atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente (art. 49, comma 5 della L.R. Piem. n° 56/77) e devono verificare la realizzazione degli standards.

Il P.R.G., mediante le schede di area, indica in quali casi debba essere effettuata la dismissione gratuita delle aree alla Civica Amministrazione. Negli altri casi il P.R.G., non avendo reperito in situ le aree da dismettere, consente la monetizzazione delle aree di standards, riservando comunque alla Civica Amministrazione la possibilità di richiedere arretramenti e/o dismissioni che risultassero di pubblica utilità.

Salvo altrimenti indicato nelle NTA la viabilità disegnata in cartografia è di tipo pubblico e alla realizzazione dell'intervento deve essere ceduta gratuitamente al Comune. La superficie destinata alla viabilità non viene conteggiata come dismissione per le aree a servizi.

I numeri di particella che supportano l'identificazione delle UF sono da considerarsi indicativi e di supporto alla perimetrazione cartografica; eventuali discordanze da un evidente stato di fatto cartografico non costituiscono motivo valido per la negazione della concessione.

### 12.3 COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA BR)

All'interno delle aree "B" il P.R.G. individua comparti nei quali è previsto l'assoggettamento ad un piano di Piano di Recupero. Mediante il SUE, che dovrà essere formato ed approvato ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77, sono attuabili interventi di ristrutturazione urbanistica (cat. RU). I comparti o le aree sono identificati con la sigla "BR". Le schede di area ne prescrivono gli indici urbanistici e la normativa specifica.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sono ammessi soltanto nei comparti "BR".

In assenza di SUE si applica la normativa prevista per le restanti parti delle aree "B" di cui all'art. 12.1.

-  
-

---

[1]. Interventi traumatici sulla trama edilizia debbono essere valutati e ricompresi in un comparto di ristrutturazione urbanistica.

[2] Per "unità fabbricative (UF)" si intendono i lotti liberi su cui si può edificare e sono individuati con numeri e/o lettere.  
Per "unità abitative" si intendono il numero degli alloggi realizzabili.  
Il numero delle "unità fabbricative" che le "unità abitative" ha soltanto carattere indicativo.

[3]. La numerazione è relativa alla B di appartenenza.

Esempi: B21 UF1, B31 UF1,UF2, UF3,UF4.

[4]. In questo modo, pur salvaguardando l'organizzazione della sub-area, le singole costruzioni possono procedere in modo autonomo, sia sotto il profilo burocratico che pratico di cantiere.



## ART. 13 - AREE C DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

Le aree "C" di nuova edificazione residenziale, nelle quali sono consentiti interventi di Nuovo Impianto (NI), sono assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo.

In sede attuativa, oltre agli arretramenti previsti dal P.R.G., si riserva al comune, se tecnicamente motivata, la possibilità di richiedere ulteriori arretramenti.

Il P.R.G. distingue le aree di espansione residenziale con destinazione R1 (indicate con la sigla "C"), da quelle con destinazione R2 (residenze economico popolari) indicate con la sigla "CEP".

AREE C: in queste aree la fabbricazione è assoggettata all'approvazione di un PEC esteso all'intera area. I singoli interventi potranno essere stralciati e realizzati autonomamente rispetto allo strumento esecutivo.

Le schede di area ne indicheranno la normativa specifica.

La quantità di edificazione ammessa è quella computata in base all'Indice Territoriale (IFT) che dovrà essere ripartita proporzionalmente fra tutte le proprietà ricomprese nell'area normativa.

Le schede di area ne indicheranno la normativa specifica.

AREE CEP: comprendono le aree per edilizia economica popolare.

Le zone destinate ad insediamenti di edilizia economica e popolare sono quelle indicate in cartografia come CEP.

Il P.R.G. si attua per mezzo di piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) estesi a tutta l'area.

Dovrà comunque essere sottoscritta, all'atto del ritiro della concessione, apposita convenzione o atto di impegno nel quale siano fissati i tempi di realizzazione delle previste opere di urbanizzazione e quelli entro cui esse dovranno essere dismesse, per uso pubblico, a favore del comune.

Nelle Zone C e CEP non è ammissibile la monetizzazione delle aree destinate a servizi, ma deve essere garantita la dotazione di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 con reperimento nelle Zone stesse delle quote relative a parcheggio e verde pubblico.



## ART. 14 - AREE D: PRODUTTIVE e TERZIARIE

Il P.R.G. suddivide le aree produttive D in tre categorie:

- DP: artigianali ed industriali;
- DT: terziarie;
- DPC: estrattive.

Aree DP e DT: in queste aree sono compresi sia gli insediamenti industriali, artigianali e terziari esistenti che quelli in previsione.

Nelle aree DP e DT è ammessa la costruzione di locali e/o fabbricati residenziali destinati all'abitazione del proprietario o del custode nella misura massima di mq 130 di Superficie Utile Abitabile (SUA) per ogni attività produttiva.

I locali e i fabbricati di cui al comma precedente, anche se non contigui con il fabbricato produttivo, devono essere computati all'interno della Superficie Coperta (SCP) disponibile.

Sempre all'interno della SCP disponibile è possibile destinare il 30% della SUC per uffici.

Nella stesura di SUE e nel caso di concessioni convenzionate, le aree a parcheggio dovranno essere individuate sul fronte strada o comunque in prossimità.

Le schede che seguono indicano, per ogni singola area le destinazioni d'uso ammesse, gli indici all'edificazione, le modalità di attuazione ed altre eventuali prescrizioni.

Nelle aree individuate come completamento di attività produttive esistenti DP e Dt, gli interventi sono attuabili tramite concessione convenzionata e devono verificare la realizzazione degli standards per le aree a servizi nelle aree di nuovo insediamento DP e DT gli interventi

dovranno essere assoggettati a SUE. Il Consiglio Comunale potrà individuare, di volta in volta <sup>[1]</sup>, eventuali sub aree funzionali in cui frazionare le zone da assoggettare a SUE.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi di cui al comma precedente.

L'indice di fabbricazione espresso come Rapporto di Copertura è applicato alla Superficie Fondiaria.

In ogni caso gli standards sono quelli minimi previsti all'art. 21 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

### Aree DPC: ATTIVITA' ESTRATTIVE

Le attività estrattive esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. sono confermate e perimetrate in cartografia.

La perimetrazione di piano non costituisce titolo sufficiente per la coltivazione che deve essere autorizzata dai competenti uffici regionali secondo le procedure previste dalla L.R. Piem. n° 69/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le autorizzazioni comunali concesse per le cave non individuate e non perimetrate dal P.R.G., costituiscono l'atto di avvio del procedimento di variante, ai sensi della L.R. 69/78 art. 3 e della L.R. 56/77 art. 17, 15, 55.

Per quanto non previsto o non specificato in questo P.R.G. si fa riferimento alle norme nazionali e regionali in materia e, in particolare, a quanto previsto e contenuto nella L.R. Piem. n° 69/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le attività estrattive, sia quelle esistenti che previste, devono attuare il necessario ripristino ambientale; insieme alla richiesta di autorizzazione deve essere fornito il progetto delle opere necessarie al recupero ambientale della zona, da realizzarsi contemporaneamente alla coltivazione, con particolare riferimento alla destinazione, temporanea e definitiva, dei materiali di risulta.

Potrà altresì essere richiesto un parere preventivo e non vincolante, posticipando la presentazione del progetto di cui al comma precedente, in una fase successiva.

In ogni caso il Sindaco, potrà sempre richiedere una Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), che ne dovrà valutare l'ammissibilità secondo le procedure e le modalità previste dall'art. 22.11 delle NTA.

Per le attività estrattive non sono ammesse costruzioni se non a titolo precario.

#### Attività artigianali esistenti e non individuate.

Le attività artigianali e terziarie esistenti all'interno delle Aree A, B, C, o comunque in zona impropria e non specificatamente individuate, perimetrate e normate nelle NTA, si intendono confermate in loco soltanto nel caso non risultino in evidente contrasto con la destinazione

principale della zona in cui sono insediate e che siano compatibili con le attività che vi si svolgono, non comportino lavorazioni nocive o rumorose, non creino pregiudizio sotto l'aspetto ambientale e paesistico (vedi anche art. 9 delle NTA).

Se sono soddisfatte le condizioni di cui al comma precedente sono ammessi ampliamenti del 20% della Superficie Utile Calpestabile (SUC) adibita all'attività sempre che non venga superato il rapporto di copertura di 0,5 ( $RC=0.5$ ); per gli ampliamenti devono comunque essere verificati i rapporti di area a parcheggio previsti all'art. 22.2.

---

[1] Ai sensi dell'art. 17, ottavo comma lettera c) come definito nella Circolare 5/8/'98 n° 12/PET



## ART. 15 - AREE E: AGRICOLE

### 15.1 NORME GENERALI

Il P.R.G. definisce aree agricole tutte le parti di territorio comunale che, alla data di adozione delle presenti norme, risultano utilizzate ai fini produttivi agricoli e non diversamente perimetrate e/o destinate dal P.R.G. Sono quindi comprese nelle aree agricole le case sparse, gli agglomerati di case sparse e i nuclei rurali non specificatamente individuati dal P.R.G..

I fabbricati esistenti, ferme restando le prescrizioni e le limitazioni previste in questo articolo, potranno essere interessati da interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA, REB.

Sono ammissibili, salvo diritti di terzi, variazioni di imposta del tetto con un massimo di cm 70.

Sono concedibili limitati ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'installazione di impianti tecnologici o al miglioramento funzionale dell'abitazione nei limiti del 20% della SUA esistente. Tali ampliamenti dovranno essere recuperati in modo prioritario all'interno delle strutture non residenziali esistenti; 25 mq per ogni unità abitativa possono essere concessi anche se eccedono la percentuale (cfr art. 5.4.2).

Gli ampliamenti di cui al comma precedente devono essere attuati nel rispetto del fabbricato esistente, adottando soluzioni congruenti con le caratteristiche ambientali del sito.

Le demolizioni sostanziali <sup>[1]</sup> sono ammesse eccezionalmente soltanto nel caso il fabbricato presenti dissesti strutturali, tali da renderne tecnicamente difficile il recupero. In tal caso dovrà essere prodotta una perizia statica asseverata, a firma di tecnico abilitato al calcolo strutturale, che attesti la gravità del dissesto; dovrà inoltre essere depositato un rilievo dettagliato in scala 1/50 ed una esauriente documentazione fotografica del fabbricato da demolire.

La ricostruzione deve essere realizzata con tecniche e materiali congruenti con il sito; inoltre deve attuarsi nei limiti della Superficie Utile Calpestable, della volumetria e nella posizione del fabbricato preesistente. Sono comunque consentiti leggeri spostamenti rispetto alla posizione originale del fabbricato.

Con P. di R., sarà concesso usufruire dei limitati ampliamenti (conteggiati sull'esistente) di cui al precedente 4° comma, anche nel caso delle demolizioni e ricostruzioni di cui ai commi precedenti, con tutte le modalità sopra prescritte.

Le eventuali superfetazioni e/o trasformazioni recenti, dovranno essere adeguate alle prescrizioni contenute in questo articolo o nelle singole schede di zona.

Il P.R.G. distinguendo fra le aree agricole ricomprese nelle zone a "vincolo idrogeologico" e quelle situate al di fuori di tale perimetrazione esercita un diverso livello di tutela ambientale. In ogni caso gli interventi dovranno tendere a qualificare l'ambiente naturale e antropico e le risorse che ne derivano. Pertanto, con riferimento a quanto previsto all'art. 21, sono da conservare e valorizzare tutti gli elementi documentari propri della cultura contadina alpina, e più in generale le valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie e paesistiche presenti.

Le murature tradizionali in pietra a vista, sia i semplici muri di sostegno che parti di edifici sono considerate un elemento da tutelare e valorizzare; pertanto la loro demolizione e/o la ricopertura con intonaco cementizio sono ammesse soltanto nel caso siano compromesse sotto il profilo strutturale o il loro mantenimento sia di grave pregiudizio al recupero del fabbricato.

Considerato il già eccessivo frazionamento delle proprietà e nello spirito di tutela dell'impianto tipologico originario, è fatto preciso divieto di erigere recinzioni all'interno dei cortili di borgate e frazioni. Fanno eccezione manufatti destinati ad usi agricoli soltanto se compatibili con gli usi e le consuetudini tradizionali.

Devono comunque essere rispettate le prescrizioni di tutela paesistica ed ambientale previste ai commi 10° e 11° dell'art. 15.1. delle NTA.

### 15.2 DESTINAZIONI SECONDARIE E COMPLEMENTARI

Il P.R.G. intende promuovere e sostenere tutte quelle attività che possano integrare i redditi agricoli, frenare i fenomeni di migrazione verso la pianura e mantenere funzionale l'ambiente antropico.

Pertanto sono ammesse tutte le attività agrituristiche nei limiti e con le facilitazioni della L.R. 23.3.1995 n. 38 e successive modificazioni ed integrazioni. Per l'esercizio delle attività agrituristiche possono essere effettuati interventi di categoria MO, MS, RI, RC, REA, REB.

In estensione alle finalità espresse al comma precedente e a promozione del turismo sono inoltre ammesse nelle aree E tutte quelle attività sportive che, per la loro stessa natura, necessitano dell'ambiente rurale e che risultano compatibili con le attività agricole, non richiedono particolari strutture o manufatti e che non sottraggono spazio alle coltivazioni o che comunque abbiano con l'agricoltura un'azione sinergica.

A titolo di esempio possiamo citare l'escursionismo a piedi, a cavallo e in bicicletta, il volo con deltaplano e parapendio. Non sono ammesse nuove costruzioni se non a titolo precario. Qualsiasi intervento dovrà comunque essere effettuato nel massimo rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

L'amministrazione potrà stipulare convenzioni con enti, club o privati per regolare l'esercizio delle attività di cui al comma precedente.

### 15.3 STRUTTURE E FABBRICATI PER LE ATTIVITA' AGRICOLE

Ferme restando le specifiche limitazioni previste dal P.R.G., le concessioni per l'edificazione nelle zone rurali sono rilasciate in tutti i casi contemplati all'art. 25, comma 3 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, e con le modalità previste nel medesimo articolo. In riferimento al punto c) del sopracitato comma si precisa che per "imprenditore non a titolo principale" si intende chi dedica all'attività agricola almeno il 25% del tempo di lavoro complessivamente svolto, come specificato all'art.1 della L.R. 12.10.1978 n. 63 e L.R. n. 49/97.

Gli indici di densità fondiaria sono quelli previsti all'art. 25, comma 12 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

I lotti utilizzati a scopi agricoli e compresi:

- nelle fasce e nelle zone di rispetto di cui agli art. 20.1, 20.2, 20.3, 20.4 delle NTA;
- nelle aree di salvaguardia (art. 17 delle NTA);
- nelle aree sottoposte a vincolo di tutela di cui all'art. 21 delle NTA;

possono essere computati ai fini dell'edificabilità.

In ogni caso, per le residenze agricole, non potranno essere superati i 200 mq di SUA (Superficie Utile Abitabile).

In applicazione del comma 14 dell'art. 25 della LR 56 e s.m.i., per casi eccezionali e motivati, l'ampliamento di residenze rurali di imprenditori agricoli a titolo principale in situazione di particolare disagio abitativo e contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate, è stabilito nella misura massima di 50 mq di SUA.

In ogni caso dovrà essere sottoscritta apposita convenzione con il Comune, di volta in volta approvata dal Consiglio Comunale che dovrà anche verificare la qualifica dell'imprenditore agricolo; dalla convenzione dovrà risultare il vincolo dell'edificio alla destinazione d'uso agricola (A2, A3) per almeno dieci anni. I terreni in dotazione utilizzati ai fini del computo della volumetria dovranno essere riportati in un apposito atto di vincolo regolarmente trascritto nei registri del comune.

L'edificazione di stalle e concimaie può essere effettuata a non meno di 25 m. dalle abitazioni dei titolari e 50 m. da quelle di terzi e a non meno di 150 m. dalle zone residenziali di tipo AU), B), C) e CEP) perimetrate, se queste strutture sono connesse ad attività agricole di tipo A2 e 500 m. per quelle riferite ad allevamenti intensivi anche se di piccoli animali.

La distanza di 25 m. dalle abitazioni dei titolari può essere eventualmente ridotta sentito il parere "dell'autorità sanitaria competente".

Per gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori rispetto a quella sopra citata non saranno ammessi ampliamenti salvo che per modesti adeguamenti igienico-sanitari.

#### Fabbricati Agricoli Residenziali

Al fine di un migliore inserimento ambientale e compatibilmente con le norme igienico-sanitarie vigenti, i nuovi fabbricati agricoli, se realizzati in prossimità di fabbricati preesistenti, dovranno integrarsi con la preesistenza e, se possibile, essere costruiti in aderenza.

L'altezza massima è espressa come A media e non può superare i m 6.50.

Salvo diverso accordo scritto (e trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari) con le proprietà confinanti, la distanza dai confini è di m 5.

Le nuove costruzioni residenziali agricole situate fuori delle aree a "vincolo idrogeologico" dovranno essere realizzate con "riferimento alla tipologia tradizionale" definita come di "tipo 1" all'art. 4.3.1 delle NTA.

Le nuove costruzioni residenziali agricole situate in un'area a "vincolo idrogeologico" dovranno essere realizzate "a tipologia tradizionale" definita di "tipo 2" all'art. 4.3.2 delle NTA. Ferme restando le prescrizioni contenute in quell'articolo, il manto di copertura può essere ripristinato utilizzando uno dei materiali alternativi previsti all'art. 4.3.1 delle NTA.

### Strutture Agricole Non Residenziali

Per le strutture agricole non residenziali e/o comunque destinate alla trasformazione di prodotti agricoli è ammesso l'uso di elementi prefabbricati in CAP e, indipendentemente dalla loro ubicazione, dovranno essere realizzate con riferimento alla tipologia tradizionale di "tipo 1" come descritto all'art. 4.3.1 delle NTA. In ogni caso dovranno essere realizzate con forme e materiali compatibili, sotto il profilo paesistico, con la zona su cui si insediano.

Per strutture di particolare dimensione o situate in zone di rilevante interesse paesistico e ambientale e salvo specifiche prescrizioni o criteri di salvaguardia, le norme sopraindicate dovranno interpretarsi in modo restrittivo ed è facoltà della Commissione Edilizia richiedere una Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

Indice di copertura massimo 0.5 mq/mq.

L'altezza del fabbricato non potrà eccedere m 7.5, misurati come altezza media (A media), come indicato all'art. 3.2.2. Per eventuali fabbricati di maggiore altezza è richiesta la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

### 15.4 FABBRICATI AGRICOLI ABBANDONATI

Si considerano fabbricati agricoli abbandonati tutti gli edifici e le strutture non più funzionali all'uso agricolo ricompresi nelle aree E. Appartengono a questa categoria anche gli edifici non più agricoli che hanno mutato destinazione d'uso da A1 a fabbricato residenziale non agricolo.

Le strutture tecniche isolate con una superficie coperta superiore a mq 200 non possono essere recuperate a fini residenziali.

Per poter essere recuperate ai fini residenziali, le strutture tecniche, dovranno avere una S.U.A. non inferiore a 28 mq.

Le strutture tecniche isolate con una superficie coperta superiore a mq 200 possono essere recuperate con destinazione agrituristica (destinazione d'uso A5).

Le strutture tecniche di cui ai due commi precedenti, non sono state individuate in modo dettagliato nella cartografia di Piano in quanto pur a fronte di un molto elevato numero di edifici dismessi, la richiesta di trasformazione è assolutamente irrilevante e comunque non può essere preventivamente ipotizzata.

I fabbricati agricoli e le strutture tecniche connesse di cui ai commi precedenti, che non siano più funzionali all'uso agricolo, possono essere recuperati a fini residenziali e/o agrituristici alle seguenti condizioni.

- a) Non esistano vincoli alla destinazione d'uso, ed in particolare quelli previsti per le nuove costruzioni agricole.
- b) Il fabbricato sia dotato di approvvigionamento idrico anche mezzo di pozzi e fontane;
- c) Il fabbricato sia dotato di idoneo (a norma di legge) apparato di smaltimento dei reflui. (Fossa imhof e pozzo a tenuta stagna).
- d) Risponda ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa nazionale.
- e) Sia servita da una strada compresa nell'elenco delle strade che usufruiscono del servizio di manutenzione del comune e del relativo sgombero neve.
- f) Sia collegabile con la rete di distribuzione ENEL di energia elettrica.

Nel caso gli edifici non corrispondano a quanto previsto al punto d),e),f) potranno comunque essere ristrutturati ma riutilizzati esclusivamente per uso saltuario, e classificati come residenze temporanee (R3)<sup>[2]</sup>. In ogni caso, al fine di consentire un recupero non distruttivo dei fabbricati tradizionali, i singoli vani, già adibiti a residenza rurale ma con altezze inferiori a quelle previste dalle norme igienico-sanitarie, possono essere riutilizzati con le altezze originali.

Le ristrutturazioni dei fabbricati agricoli abbandonati situati fuori delle aree a "vincolo idrogeologico" dovranno essere realizzate con "riferimento alla tipologia tradizionale" definita come di "tipo 1" all'art. 4.3.1 delle NTA.

Le ristrutturazioni dei fabbricati agricoli abbandonati situati in un'area a "vincolo idrogeologico" dovranno essere realizzate "a tipologia tradizionale" definita di "tipo 2" all'art. 4.3.2 delle NTA. I tetti devono essere ripristinati con manto di copertura in "lose".

In ogni caso gli interventi sui fabbricati agricoli abbandonati dovranno essere improntati al massimo rispetto dalla situazione ambientale, delle tipologie locali, e delle modalità tradizionali d'uso del territorio. Con riferimento a quanto previsto all'art. 21, sono da conservare tutti quegli elementi documentari propri della cultura contadina alpina, e più in generale le valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie e paesistiche presenti.

Ove non si tratti di case singole ma di borghi frazionali o di raggruppamenti edilizi sparsi non classificati come zone AFS, si applica la stessa normativa prevista per le AFS.<sup>[3]</sup>

#### 15.5 ALLEVAMENTI INTENSIVI (EI)

Nelle aree perimetrare ed individuate come EI, oltre alle normali attività agricole, sono ammesse destinazioni d'uso di categoria A3, come definite nell'art. 9 delle NTA.

In queste aree sono ammessi ampliamenti fino al 100% della SCP adibita all'attività, con un limite massimo di mq 700 esclusivamente nei casi di allevamenti posti a non meno di 500 m. dalle Zone residenziali perimetrare fatte salve le distanze previste al sesto comma del punto 15.3 del presente articolo dalle abitazioni dei conduttori e di terzi; sono inoltre ammessi tutti gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'allevamento, all'adeguamento alle norme vigenti e per impianti tecnici e di depurazione dei liquami; dovrà comunque essere garantita una quota di superficie libera pari ai 2/3 dell'intero lotto.

Gli interventi del comma precedente sono attuabili anche mediante demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni generali di tutela ambientale previste per le aree agricole.

Gli allevamenti intensivi esistenti e non individuati e/o perimetrati dal P.R.G. potranno ampliarsi esclusivamente per adeguamenti igienico-sanitari di legge (spogliatoi, servizi igienici, depuratori).

L'insediamento, anche in fabbricati agricoli esistenti, di nuovi allevamenti intensivi che rientrino nella categoria A3, dovranno essere sottoposti ad una Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), che ne dovrà valutare l'ammissibilità secondo le procedure e le modalità previste dall'art. 22.11 delle NTA, e comunque demandati ad una Variante di Piano Regolatore.

---

[1] Per demolizioni sostanziali si intendono quelle che prevedono il completo abbattimento dell'edificio o comunque la demolizione (contemporanea e non) del tetto, solai ed impalcati e delle murature perimetrali al di sotto del primo piano della costruzione originale; parimenti è considerata demolizione "non sostanziale" quella che prevede almeno la conservazione delle quattro murature portanti sino al livello del primo piano originale.

[2] Secondo l'uso tradizionale le meire e i fabbricati di servizio alle attività silvo-pastorali erano destinati al ricovero degli attrezzi e adibiti a semplice rifugio temporaneo. La destinazione R2 consente il recupero del fabbricato esclusivamente per uso saltuario e non è ammessa la residenza stabile.

[3] Al fine del presente comma si considerano borghi frazionali e/o raggruppamenti edilizi sparsi tutti gli agglomerati riportati nella cartografia di azionamento in scala 1/5000 ed individuati col nome o comunque già esistenti.



## ART. 16 - AREE S: SERVIZI di LIVELLO COMUNALE e SOVRACOMUNALE

Il P.R.G. assicura una dotazione complessiva di servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico d'interesse comune, esistenti e in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. viene attuata con interventi di iniziativa pubblica o privata. Eventuali interventi attuativi realizzati da enti, associazioni e/o privati, dovranno essere assoggettati a convenzione, deliberata dal Consiglio Comunale, che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.

Nelle aree destinate a servizi pubblici fino all'attuazione delle previsioni di P.R.G., è ammessa la prosecuzione della normale attività agricola, con esclusione di quelle previste all'art. 15.5, nelle forme e nei terreni entro cui tali attività sono normalmente praticate a condizione che non comportino processi e/o trasformazioni edilizie. Queste limitazioni permangono anche in caso di decadenza del vincolo per decorrenza dei termini.

### 16.1 AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO (P)

Il P.R.G. perimetra aree a servizi destinate a parcheggio pubblico; in cartografia queste aree sono individuate con la lettera "P".

La quantità di area da destinare a parcheggio non potrà essere inferiore agli standards minimi previsti dalla L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle aree P19, P21, P2 è prevista la coesistenza tra la funzione di parcheggio con la presenza di una quota di verde; queste aree dovranno essere progettate e realizzate intervallando i posti auto con la messa a dimora di essenze di alto fusto, in misura non inferiore ad un albero ogni due posti auto. La sistemazione del sottofondo, del sistema di drenaggio e della eventuale pavimentazione dovrà tenere conto delle esigenze derivanti dalla presenza degli alberi, della loro crescita futura e dei problemi di manutenzione. In questo senso si fa riferimento alla corretta progettazione delle aree verdi e alle regole d'arte specifiche della materia. In ogni caso tutte le superfici non indispensabili ai percorsi e alla sosta dovranno essere sistemate a giardino.

Tutte le altre aree "P" potranno essere realizzate nei modi che verranno considerati tecnicamente più opportuni, in funzione delle specifiche situazioni.

In sede attuativa, qualora si riscontri l'opportunità, l'amministrazione potrà utilizzare le aree a parcheggio per altri tipi di servizio pubblico con semplice deliberazione. Allo stesso modo potrà individuare aree a parcheggio all'interno delle SC.

### 16.2 PARCO URBANO DEL PO

Il P.R.G. individua come "Parco Urbano del Po" l'area intorno al fiume omonimo ricadente all'interno del centro urbano.

Quest'area è inedificabile.

In questa area gli interventi sono subordinati ad un "Progetto generale" di iniziativa pubblica da redarre in accordo con l'Ente di gestione delle aree protette della fascia fluviale del Po del tratto Cuneese.

Il "Progetto generale del Parco Urbano del Po" deve coordinare la viabilità (automobilistica, ciclabile e pedonale) la sistemazione a livello paesistico, le eventuali attrezzature di tipo precario finalizzate alla fruizione ed i relativi progetti attuativi settoriali relativi alle aree a servizio (SC4, SC12, SC13, SC24, SC10) individuate dal P.R.G. all'interno del Parco Urbano.

In ogni caso, all'interno di questa perimetrazione, potranno essere attuati tutti gli interventi previsti dal "Piano d'Area" e/o dal "Progetto Operativo Locale".

-  
-



## ART. 17 - AREE DI SALVAGUARDIA (SA)

Il P.R.G. individua e delimita delle aree di Salvaguardia con la finalità di preservare allo stato attuale queste porzioni di territorio per future scelte di pianificazione. Queste aree sono assimilabili a quelle agricole (E) ma sono inedificabili anche per interventi di cui al 15.3 delle NTA. Sono altresì consentite tutte le attività agricole, con esclusione di quelle previste all'art. 15.5, nelle forme e nei terreni entro cui tali attività sono normalmente praticate e che non comportino processi e/o trasformazioni edilizie.

Sul patrimonio edilizio esistente all'interno di queste aree sono consentiti, con procedura diretta, interventi fino alla categoria REB.



## ART. 18 - STRADE PUBBLICHE, PRIVATE E PEDONALI

Il P.R.G. suddivide le strade nel modo che segue.

- a) Strade pubbliche la cui costruzione e manutenzione è competenza degli Enti proprietari.  
Il comune dovrà predisporre il tracciato definitivo delle nuove strade previste dal P.R.G. in accordo, quando necessario, con gli altri Enti interessati. Tali tracciati possono subire lievi variazioni conseguenti alla loro precisazione in sede di progetto definitivo.
- b) Strade private di uso pubblico:  
Nelle aree in cui è ammessa la nuova edificazione le strade private di uso pubblico dovranno essere realizzate secondo le indicazioni di cartografia o delle NTA e l'uso pubblico dovrà essere specificato nella convenzione.  
In ogni caso, su tutto il territorio comunale, le strade private di uso pubblico devono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari dei lotti serviti. Qualora costoro non soddisfino tali obblighi, il Sindaco, previa diffida, può ai sensi delle leggi vigenti, fare eseguire d'ufficio i relativi lavori, recuperandone le spese con procedimento di riscossione forzata.
- c) Strade strettamente private senza diritti di uso pubblico e pertanto dotabili di un cancello, o altra chiusura, e generalmente non individuate e/o normate dal P.R.G.

In sede di strumento attuativo o di progettazione esecutiva, e a completamento delle indicazioni espresse dal P.R.G., dovranno essere determinate caso per caso le caratteristiche tecniche delle strade, tenuto conto della loro funzione, dell'intensità del traffico prevedibile, della capacità insediativa dell'area servita, dell'inserimento nel contesto ambientale. In ogni caso la larghezza minima delle strade da realizzarsi con la nuova edificazione (compresi i lotti di completamento) non può essere inferiore a m 6.

Il P.R.G. riconosce il valore culturale dell'antica rete viaria minore e ne prevede il massimo riutilizzo. Pertanto i vecchi sentieri, le strade, le mulattiere -anche se non esplicitamente individuati nelle cartografie di piano -, su cui tradizionalmente insistono dei diritti di passaggio pubblico sono considerati un bene collettivo e come tale tutelato da questo P.R.G. <sup>[1]</sup>. A tale scopo la domanda di autorizzazione o di concessione per la recinzione di un fondo o di un fabbricato dovrà essere corredata da un sostitutivo di atto notorio con il quale il richiedente dichiara che la recinzione in oggetto non limita o impedisce in alcun modo un diritto di passaggio pubblico.

Qualora, anche a valle del rilascio di un provvedimento autorizzativo, risultasse un diritto di uso pubblico, il Sindaco entro giorni 30 dovrà annullare l'autorizzazione, ed entro giorni 60 provvedere all'abbattimento del tratto di recinzione in oggetto.

La manutenzione di questi sentieri è demandata ai proprietari dei fondi interessati. Il Sindaco può imporre ai proprietari dei fondi l'esecuzione di opere di manutenzione. Nel caso costoro non soddisfino tali obblighi, il Sindaco, previa diffida, può ai sensi delle leggi vigenti, fare eseguire d'ufficio i relativi lavori, e recuperandone le spese con procedimento di riscossione forzata.

### Percorsi pedonali

Il P.R.G. individua anche all'interno delle aree A, B, e C dei percorsi pedonali, assimilati alla cat. a) strade pubbliche e finalizzati a migliorare la viabilità non veicolare, garantendo accessi privilegiati ad aree di servizio, ripristinando e/o realizzando percorsi di passeggio. I relativi tracciati sono prescrittivi e dovranno essere verificati in sede di SUE e/o di concessione se trattasi di intervento diretto.

Lungo il corso dell'Agliasco, a partire da via Agliasco fino all'incrocio con via Crissolo e via Monviso è prevista una strada pedonale di larghezza minima di m 3. La nuova edificazione <sup>[2]</sup> in prossimità del Torrente Agliasco dovrà essere arretrata di almeno 15 m dal limite del demanio; le recinzioni invece dovranno distare un minimo di 4 m.

---

[1] I sentieri, le strade, le mulattiere, sono certamente secondarie rispetto alla rete stradale rotabile attuale, ma tradizionalmente formavano un intricato tessuto infrastrutturale e che era strettamente correlato al modo di usare il territorio che ancor oggi è profondamente radicato nella cultura tradizionale locale.

Per questo si ritiene che la tutela di questi diritti di passaggio sia un passo indispensabile per la salvaguardia del territorio in se stesso, e di una più ampia tradizione culturale e sociale.

[2] Per "nuova edificazione" si intende l'edificazione di edifici.

ART. 19 - AREE SOGGETTE A DISSESTO GEOLOGICO E A RISCHIO GEOMORFOLOGICO.

Tutti gli interventi di nuova edificazione previsti dal P.R.G. sono subordinati alle eventuali prescrizioni dettate, per ogni singola area normativa, nella "Relazione relazione geologica e geotecnica sulle aree di completamento e di espansione". (Allegato E2 del PRG) **nonché alle prescrizioni contenute nel parere del Settore Regionale Prevenzione del Rischio Geologico Meteorologico e Sismico prot. n°7369/GEO del 19/11/1997 recepito con Deliberazione Consigliare n°37 del 29/11/1997 secondo la quale si configura come allegato 1/GEO facente parte integrante delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.**

Il P.R.G. individua le aree da considerarsi a rischio geomorfologico suddividendole in classi secondo il dettato della Circ. Presidente Giunta Regionale n.7/LAP del 06.05.1996:

- Classe I -

“Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologiche sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.'88”.

- Classe II -

“Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicativi a livelli di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.'88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità.”

- Classe III -

“Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificati, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.”

L'edificazione nelle aree individuate dalla classe II è condizionata ad un approfondimento geologico da predisporre da parte di un tecnico abilitato ed alla successiva esecuzione delle opere individuate come necessarie nello studio stesso.

Le aree comprese nella “classe III” sono inedificabili.

L'autorizzazione alla costruzione o meno di pertinenze e/o volumi tecnici, ivi comprese le autorimesse, è subordinata ad un approfondimento geologico da predisporre secondo le modalità previste al comma precedente.



## ART. 20 - FASCE e ZONE DI RISPETTO

### 20.1 FASCE DI RISPETTO DEI NASTRI STRADALI

In conformità a quanto previsto dall'art. 27 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni sono previste fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali. La loro profondità minima, anche se in contrasto con le indicazioni cartografiche, deve corrispondere con quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92, D.L.360/93) e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 495/92, D.P.R. 147/93), dal D.M.1404/68 e dall'art. 27, 2° comma della L.R. 56/77. All'interno delle fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, artigianale e commerciale; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e parcheggi pubblici. E' ammessa la costruzione a titolo precario di impianti per la distribuzione del carburante.

Sugli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto stradali, possono essere autorizzati aumenti di Superficie Utile Abitabile per sistemazioni igieniche e tecniche. Gli ampliamenti non potranno eccedere il 20% del volume preesistente e dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

### 20.2 ZONE DI RISPETTO CIMITERIALI

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 27 della L.R. Piem. n° 56/77 e succ. modific. ed integr. il P.R.G. perimetra le zone di rispetto dei cimiteri che anche in caso di rappresentazioni cartografiche difformi, devono avere profondità non inferiore a m 150, fatte salve le eventuali riduzioni regolarmente autorizzate secondo le procedure di cui alla Circolare P.G.R. del 9.12.1987 n. 16/URE. All'interno di queste zone non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti. Sugli edifici esistenti sono tuttavia ammessi interventi fino alla categoria 5.4.2 (REB), ma senza aumenti del Volume esistente e la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di culture arboree industriali.

### 20.3 FASCIA DI PROTEZIONE DI FIUMI E TORRENTI

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 29 L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni il P.R.G. perimetra le fasce di rispetto di fiumi e torrenti.

Anche in caso di rappresentazioni cartografiche difformi la fascia ha una profondità minima di m 15 per i torrenti, fiumi e canali e di m 200 per i laghi artificiali e naturali.

Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova edificazione e le relative opere di urbanizzazione. Salvo specifiche prescrizioni, sono altresì consentite le seguenti attività e utilizzazioni:

- percorsi pedonali e ciclabili;
- piantumazioni e sistemazioni a verde;
- parcheggi pubblici;
- esercizio della caccia e della pesca;
- attrezzature sportive collegate con i corsi e gli specchi d'acqua;
- le attività agricole in atto e quelle nuove di tipo A1 che non comportino pregiudizio allo stato dei luoghi e non necessitino di nuove costruzioni o manufatti;

### 20.4 FASCIA DI RISPETTO DI SORGENTI, POZZI ED OPERE DI CAPTAZIONE DEGLI ACQUEDOTTI.

La distanza dalle sorgenti, dai pozzi e dai punti di presa delle acque destinate al consumo umano degli acquedotti comunale dovrà essere di 200 m ai sensi del D.P.R. n. 236/88

### 20.5 FASCIA DI RISPETTO DAI DEPURATORI.

La distanza dalle aree destinate a impianti di depurazione ai sensi della D.C.M. del 4.2.1977 dovrà essere di 100 m.

### 20.6 ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate

Come previsto all'art. 30 della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione d'uso del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico. Ogni intervento è

condizionato, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

Il rilascio della concessione o della autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato alla presentazione del provvedimento autorizzativo di cui al comma precedente.

## ART. 21 - BENI CULTURALI, AMBIENTALI e STORICO- DOCUMENTARI

Considerate le valenze ambientali presenti e le caratteristiche del territorio del comune, il P.R.G. individua tutto il territorio comunale in modo generalizzato come zona di interesse paesaggistico. Pertanto tutti i processi di nuova edificazione e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati tenendo presenti le esigenze di tutela e salvaguardia del paesaggio.

Pertanto sono da conservare e valorizzare tutti gli elementi documentari propri della cultura contadina alpina, e più in generale le valenze storiche, artistiche, tipologiche, documentarie e paesistiche presenti. Allo stesso modo sono da conservare tutte le testimonianze della "devozione popolare", quali i piloni e gli affreschi sulle facciate. In caso di intervento sui fabbricati con affreschi o sui piloni votivi, si dovrà porre attenzione a non danneggiare la pittura, mantenendo nel rifacimento degli intonaci una fascia di sicurezza non inferiore a cm 20. In caso di restauro si dovrà procedere esclusivamente secondo i metodi approvati dalla competente Soprintendenza.

### 21.1 VINCOLI ISOLATI DI P.R.G.

Oltre ai vincoli previsti dalla LN 1089/39 e 1497/39 il P.R.G. ai fini della tutela del territorio in tutte le sue componenti ambientali, paesistiche, storico-documentarie, urbanistiche e architettoniche il P.R.G. individua ai sensi dell'art. 24, 1° comma della L.R. 56/77, edifici, isolati, facciate o zone di particolare interesse, contrassegnandole in cartografia 1/2000 con il colore nero.

Salvo diverse prescrizioni contenute nell'elenco che segue o se maggiormente restrittive nelle schede di area gli edifici e i manufatti individuati come al comma precedente possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di categoria MO, MS, RC.

Nel caso il vincolo insista sulla sola facciata di un edificio, la restante parte del fabbricato potrà essere sottoposta ad interventi compatibili con le normative e le prescrizioni dell'area a cui appartiene, purché questo non comprometta in nessun modo le caratteristiche compositive, formali e storico - artistiche e documentarie della facciata.

E' comunque obbligatoria la conservazione e il ripristino di tutti gli elementi architettonici isolati quali: affreschi, fontane, piloni votivi, eccetera.

- Area AFC1: i fabbricati della cascina, contrassegnati in nero, possono essere sottoposti ad interventi fino alla categoria REA ma devono mantenere le loro caratteristiche architettoniche e tipologiche, compreso il manto di copertura.
- Area B20: il vincolo indicato in cartografia è limitato alla facciata<sup>[1]</sup>, la restante parte del fabbricato potrà essere sottoposta ad interventi compatibili con le normative e le prescrizioni dell'area a cui appartiene, purché questo non comprometta in nessun modo le caratteristiche compositive, formali e storico - artistiche e documentarie della facciata.  
Negli interventi di ristrutturazione le facciate su via Monviso possono parzialmente essere ridisegnate modificando, spostando, o realizzando nuove aperture. Questi interventi sono ammissibili soltanto nel caso siano rispettati i canoni compositivi originari della facciata in relazione alla spaziatura, alla dimensione e al rapporto tra larghezza e altezza delle aperture.  
In ogni caso, limitatamente alla facciata vincolata, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - balconi in pietra e ringhiere in ferro battuto di disegno tradizionale<sup>[2]</sup>;
  - serramenti in legno, ripartiti in scomparti pressoché quadrati<sup>[3]</sup>,
  - i serramenti possono anche essere realizzati in un'unica anta<sup>[4]</sup> e in tal caso possono essere privi di ripartitura;
  - profondità di mazzetta non inferiore ai 25 cm.
  - uso della "gelosia" tradizionale a paletta larga; è comunque ammesso l'uso di scuretti pieghevoli in legno applicati direttamente sul serramento;

- I portoni e i portoncini ciechi devono essere ben ripartiti, di aspetto massiccio e improntati alla massima semplicità <sup>[5]</sup>;
  - non può essere utilizzato il serramento cosiddetto "a monoblocco";
  - non sono ammesse tapparelle o serrande avvolgibili;
  - l'unica pietra ammessa è quella simile allo gneiss tradizionale; in nessun caso si dovranno presentare alla vista parti di questo materiale riconoscibili come lavorate alla sega.
  - la colorazione delle facciate e dei serramenti deve essere coordinata da un "piano del colore".
- Bric Lombatera, (carta IGM), toponimo locale Bric di'Aidre. Presenza di petroglifi (coppelle e incisioni) di interesse archeologico e turistico. In tutta l'area compresa fra la quota 1384 del segnale trigonometrico e la curva di livello a m 1350 slm, non sono ammesse costruzioni, manufatti, movimenti di terra ed alterazioni dell'andamento del terreno. E' ammessa la manutenzione della strada esistente. Le operazioni di rimboschimento dovranno essere effettuate al di sotto della curva di livello sopraindicata.

In ogni caso dovrà essere rispettato quanto previsto dalla LN n° 1089/1939 e dalla LN n° 1497/1939 e successive modif. ed integr.

Per tutti gli interventi su edifici di cui al comma precedente dovrà essere acquisito il parere della competente Soprintendenza.

## 21.2 ZONA DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO

Il P.T.O. del Po (D.C.R. 981-4186 dell' 8.3.95) e il Piano d'Area (D.C.R. 982-4328 dell' 8.3.95) e la L.R. 13.4.1995 n. 65 delimitano delle aree protette nella fascia fluviale del Po.

Per tutte le zone ricadenti in queste aree protette le vigenti disposizioni normative, dei citati strumenti di pianificazione territoriale, prevalgono sulla disciplina urbanistica comunale.

L'art. 25, nei casi eventualmente in contrasto con quanto previsto nelle presenti N.T.A., richiama la specifica normativa regionale.

## 21.3 VINCOLO PAESISTICO L.N. n° 431/85.

I territori assoggettati a vincolo paesistico ai sensi della L.N. n° 431/85 sono sottoposti alle procedure previste dalla sopracitata legge, e dalle L.R. Piem. n° 20/89 e dalla Legge 29.6.1939 n. 1497.

I territori comunali interessati al vincolo paesistico sono quelli citati alle lettere c), d), f), g) e m) dell'art.1 della Legge 431/85, nonché la porzione di territorio classificata dal Piano Territoriale Regionale come "area ad elevata qualità paesistico ambientale" (**Massiccio del Monte Bracco**).

Gli interventi in queste zone sono subordinati all'osservanza delle norme specifiche di legge e di quelle previste all'art. 4.3 delle NTA relative alla "tipologia tradizionale" e devono essere improntati al massimo rispetto dei valori storico-documentari e urbanistici del patrimonio edilizio esistente e del paesaggio.

---

[1] Il vincolo ha lo scopo di salvaguardare la quinta urbana. Le manomissioni recenti, se interessate da interventi di categoria superiore alla manutenzione straordinaria, devono essere ricondotte ai caratteri originari.

[2] E' richiesto il dettaglio esecutivo in scala 1/10.

Nel caso si utilizzino ringhiere diverse da quelle classiche a bacchette verticali deve essere fornita la documentazione fotografica di riferimento.

E' escluso l'uso di elementi scatolati.

[3] Non è ammessa la ripartizione cosiddetta "inglesina", caratterizzata da una ripartizione posticcia di piccola dimensione e con moduli estranei alla tradizione locale.

[4] Esclusivamente in questo caso il serramento può essere realizzato in acciaio o in alluminio, purché di colore scuro, in modo da non rivelare la sua natura metallica.

[5] Devono essere evitate citazioni estranee alla cultura edilizia che ha prodotto gli edifici di via Monviso.



## ART. 22 - NORME GENERALI e PRESCRIZIONI ALL'EDIFICAZIONE

### 22.1 PERTINENZE: AUTORIMESSE, SERRE, LEGNAIE e TETTOIE, SERBATOI DI GPL.

Le autorimesse, le serre, le legnaie ed assimilati costituiscono pertinenza soltanto nel caso siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, dell'edificio principale e alla unità immobiliare di cui è costituito, come è espressamente richiamato nell'art. 56, punto g) della L.R. Piem. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Pertanto le pertinenze sono riferibili esclusivamente ad unità abitative residenziali.

Nel caso sussistano le condizioni di cui ai commi precedenti la costruzione di pertinenze è soggetta a semplice autorizzazione ma il P.R.G. prescrive che venga attivata la procedura del certificato di conformità.

In ogni caso le pertinenze dovranno essere realizzate, per forma e materiali, con caratteristiche congruenti a quelle della zona su cui insistono, con criteri progettuali ed esecutivi di elevata qualità e capacità di inserimento.

Per le zone B di recente edificazione e per tutte le zone caratterizzate da disordine edilizio e/o degrado ambientale il progetto e la realizzazione delle pertinenze dovrà tendere ad un miglioramento della situazione, e non adeguarsi al disordine edilizio che spesso caratterizza tali aree.

In ogni caso le pertinenze dovranno essere realizzate tenendo conto dei vincoli di cui all'art. 21 delle NTA, delle prescrizioni generali all'edificazione e a quelle specifiche di zona.

Il soddisfacimento delle condizioni previste ai tre commi precedenti rappresentano una condizione indispensabile al rilascio della autorizzazione.

Nel caso la costruzione sia pertinente ad un edificio già esistente al momento dell'adozione del P.R.G., la destinazione a pertinenza dovrà essere sottoscritta con un atto di impegno (dichiarazione sostitutiva di atto notorio) che rappresenta condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione.

Nel caso le costruzioni siano isolate rispetto all'edificio principale non si potrà comunque superare l'altezza di m 2.5 espressa come A media (art. 3.2 delle NTA) rispetto al terreno prima dell'intervento o da altra quota specificata nelle specifiche di area.

Le distanze e gli arretramenti sono quelli previsti all'art. 22.4.

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. le pertinenze dovranno rispettare i limiti di superficie stabiliti ai commi che seguono.

Per le aree sulle quali è consentita la nuova edificazione (lotti di completamento, aree C, aree D) le costruzioni pertinenziali devono rientrare nella SCP prevista.

#### 22.1.1 AUTORIMESSE

Nelle zone residenziali di tipo AFC<sup>[1]</sup>, AFS<sup>[2]</sup>, B e C è consentita la costruzione di autorimesse, ad uso di pertinenza residenziale, nella misura massima di 30 mq di SCP per ciascuna unità immobiliare (esistente al momento dell'approvazione del presente P.R.G. da parte della Regione) che ne sia sprovvista.

Le autorimesse potranno essere edificate sul confine e dovranno avere altezza media non superiore a m. 2.50.

Le autorimesse ricavate nel sottosuolo in modo da non alterare il paesaggio in modo sensibile e che siano ricoperte con almeno 50 cm di terreno di coltivo, non sono sottoposte alle limitazioni di superficie previste ai commi precedenti.

#### 22.1.2 LEGNAIE, TETTOIE

Nelle zone di tipo AFC<sup>[3]</sup>, AFS<sup>[4]</sup>, B, C ed E, limitatamente agli edifici agricoli abbandonati e recuperati all'uso abitativo, è consentita, la costruzione di tettoie da adibire a legnaia e/o deposito attrezzi ad uso di pertinenza residenziale, per un massimo di mq 15 di Superficie coperta (SCP) per ciascuna unità abitativa. Le tettoie dovranno essere realizzate, per forma e materiali, con caratteristiche congruenti a quelle dell'area su cui insistono.

La Superficie Coperta risultante (SCP) potrà eccedere l'indice previsto dalla normativa specifica.

Le legnaie e tettoie potranno essere edificate sul confine e dovranno avere altezza media non superiore a m. 2.50.

### 22.1.3 SERRE

Nelle aree di tipo AFC<sup>[5]</sup>, AFS<sup>[6]</sup>, B e C è consentita in qualità di pertinenza residenziale la costruzione di serre, anche se addossate ad un fabbricato e situate al di fuori delle aree E (agricole), purché utilizzata per la coltivazione di piante, ortaggi e/o come collettore solare passivo, per un massimo di mq 20 di SCP (superficie coperta) per ciascuna unità abitativa.

In ogni caso non dovrà realizzarsi un aumento della SUA (superficie utile abitabile) (cfr. art. 3, e art. 22.5) e pertanto, nel caso la serra sia addossata all'edificio e si trovi in diretta comunicazione con l'abitazione, non dovranno essere installati sistemi di riscaldamento e dovrà essere dimostrata l'effettiva efficacia del collettore come espediente di captazione.

### 22.1.4 SERBATOI DI GPL

I serbatoi di GPL per uso domestico, oltre a rispondere alle norme di sicurezza previste dalle leggi vigenti, devono essere installati in modo da non creare pregiudizio sotto il profilo ambientale e paesistico.

Pertanto in tutte le aree situate all'interno della zona a Vincolo Idrogeologico i serbatoi dovranno essere interrati. Nel caso sussistano oggettive difficoltà tecniche<sup>[7]</sup>, l'impianto può essere installato utilizzando un'altra delle tipologie previste dalla normativa, purché siano messe in atto tutte le cautele necessarie e sufficienti a minimizzare l'impatto sul paesaggio.

Nelle aree non gravate dal vincolo idrogeologico non esistono pregiudiziali alla tipologia utilizzata per l'installazione del serbatoio.

In tutti i casi la posizione e la tipologia debbono tendere a minimizzare la visibilità percettiva dell'impianto rispetto agli spazi e alle strade pubbliche.

## 22.2 AREE A PARCHEGGIO PRIVATO.

Per tutti gli interventi dalla categoria RU o superiore, ovvero per tutti gli interventi RU, NI, C, e per tutti gli interventi assoggettati a SUE dovrà essere reperita una superficie a parcheggio privato.

La superficie a parcheggio privato:

- può essere reperita anche in spazi coperti fuori o dentro l'edificio<sup>[8]</sup> oggetto dell'intervento, al di fuori della recinzione o su superfici in proprietà a ragionevole distanza dal fabbricato e ritenute idonee allo scopo e a vincolata a tale destinazione; il vincolo deve essere trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari;
- non può essere sovrapposta all'area a verde privato di cui all'art. 22.3.
- non può essere reperita su aree pubbliche o di uso pubblico, ovvero deve essere individuata all'interno della superficie fondiaria come definita all'art. 3.9 delle NTA.

La superficie a parcheggio dovrà essere effettivamente realizzata e verificata in sede di rilascio di certificato di abitabilità.

Fabbricati residenziali. 3

Per i fabbricati residenziali la quantità minima di superficie a parcheggio privato non può essere inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione<sup>[9]</sup>.

Fabbricati non residenziali

Per i fabbricati non residenziali la quantità minima di superficie a parcheggio privato non può in ogni caso essere inferiore a:

- alberghi, pensioni e simili: mq 20 ogni 3 posti letto;
- insediamenti commerciali: mq 20 ogni 100 mq di SUC;
- fabbricati produttivi e artigianali: 10 mq ogni 100 mq di SUC destinata all'attività;
- bar, ristoranti, discoteche<sup>[10]</sup>: mq 20 ogni 4 posti a sedere;

In ogni caso dovranno essere verificate le disposizioni sui parcheggi per insediamenti commerciali dettati dalla D.C.R. del 24.01.1995 n.965-1344 (art.4) e dalla Circolare P.G.R. del 24.01.1995 n.965-1344 (art.4) e dalla Circolare P.G.R. del 03.05.1995 n.13/CAE/URE, accertando la reale previsione, anche per tali insediamenti, della dotazione di parcheggi e autorimesse private previste da quest'ultima circolare a norma dell'art.2 della Legge 122/'89.

### 22.3 VERDE PRIVATO

Questo P.R.G. non individua in sede di cartografia aree destinate a verde privato, ma prescrive che ciascuna nuova unità abitativa riservi a tale scopo una percentuale non inferiore al 10% della superficie fondiaria di pertinenza.

### 22.4 DISTANZE E ARRETRAMENTI PER LE COSTRUZIONI

Se non altrimenti specificato nelle specifiche schede di area e ferme restando le fasce di arretramento previste dal P.R.G., le costruzioni devono mantenere una distanza minima di m 5 dai confini di proprietà e dalle strade di uso pubblico di tipo vicinale o di servizio interne ai centri abitati.

Previo accordo scritto con la proprietà confinante interessata, la distanza minima di m 5 può essere ridotta fino al confine; l'accordo deve essere trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari.

In ogni caso è sempre consentita la costruzione sul confine in aderenza a costruzioni esistenti, purché conforme a quanto previsto e stabilito dal Codice Civile

Qualora i fabbricati di cui ai commi precedenti non superino l'altezza di m 2.5 in gronda, misurata sul confine rispetto al terreno confinante, può essere autorizzata la costruzione sul confine anche senza il consenso della proprietà confinante.

In ogni caso vanno rispettate le distanze previste all'art. 9 del D.M. 1444/68 e gli arretramenti previsti dal Codice della strada e dai relativi regolamenti di attuazione.

### 22.5 CARATTERISTICHE DELLE COSTRUZIONI

Salvo altrimenti specificato nelle NTA o nelle schede di area le costruzioni di tipo residenziale dovranno essere subordinati alle prescrizioni che seguono.

#### 22.5.1 Tetti

- Indipendentemente dal materiale utilizzato la pendenza dei tetti dovrà essere compresa fra il 30% ed il 40%.
- Sono vietati tetti con falde contrapposte e sfalsate di quota. Fanno eccezione le stalle agricole (stalle), in casi eccezionali e motivati, e limitatamente ai casi che non compromettano la situazione paesistica e ambientale.
- Le falde dovranno avere un andamento regolare senza variazioni sensibili della pendenza; tutte le falde devono avere la medesima pendenza, anche nei casi di ristrutturazione. Gli eventuali abbaini e volumi tecnici sporgenti dalla falde, per forma e materiale, dovranno essere coerenti con l'architettura dell'edificio, e possibilmente coperti con falde con inclinazione uguale a quella del tetto su cui insistono.

Quando la superficie coperta degli abbaini, e/o sopralzi di ogni genere <sup>[11]</sup>, supera il 15 % della Superficie coperta della falda su cui insistono, dovranno essere sommati, per la loro maggiore altezza, per la misura dell'altezza dell'edificio.

- Per tutti gli ampliamenti, le integrazioni, e in generale gli interventi che interessano manti di copertura, fermo restando il materiale previsto dalle norme specifiche di area, dovrà essere adottato un criterio di uniformità, evitando l'uso di materiali diversi sul medesimo tetto. Il criterio di uniformità dovrà essere esteso alle borgate e agli insediamenti che presentano caratteristiche di continuità.
- I tetti piani sono ammissibili in via eccezionale soltanto se di limitata estensione e realizzati come copertura di bassi fabbricati e/o adibiti a terrazza. Si dovrà porre attenzione al loro inserimento nel progetto complessivo dell'edificio.
- Non è ammessa la realizzazione di grondaie in calcestruzzo.

- Nei tetti a capanna, o assimilati, non è ammessa la realizzazione di tetti con passafuori in calcestruzzo armato (intonacato o a vista) realizzata raccordando la falda del tetto con la prosecuzione dell'orizzontamento dell'ultimo solaio, ovvero non sono ammesse pantalere in calcestruzzo orizzontali.
- Non è ammessa la realizzazione di perlinati in legno, materiali plastici o altro, applicati come rivestimento delle pantalere in legno e/o di passafuori in calcestruzzo. E' ammesso soltanto l'uso di un tavolato (spessore minimo cm 2.5) in sostituzione della listellatura di supporto del manto).
- E' altresì ammessa la realizzazione di cornicioni di coronamento: in tal caso gli elaborati di disegno, allegati all'istanza, dovranno riportare un dettaglio costruttivo del cornicione in scala adeguata in modo che la Commissione Edilizia possa valutarne l'ammissibilità in base alla situazione specifica.

#### 22.5.2 Materiali di Facciata e Rivestimenti e Tinteggiature

All'esterno dell'edificio non è ammesso l'uso dei seguenti materiali:

- rivestimenti plastici, al quarzo e assimilati;
- rivestimenti in Klinker o materiali ceramici;
- rivestimenti con pietre o marmi di qualsiasi tipo utilizzate "di piatto", ovvero con la vena di spacco disposta parallelamente alla facciata; è invece ammessa la foderatura di pilastri o pareti con una controparete, anche sottile, in muratura di pietrame sul tipo di quella tradizionale, come descritta al comma che segue; sono altresì consentite zoccolature di altezza limitata, purché realizzate con lastre di pietra di grandi dimensioni senza giunti orizzontali.

#### Muratura tradizionale

In tutti i casi previsti dal P.R.G. in cui si fa riferimento alla muratura in pietra di tipo tradizionale si intende una muratura realizzata con pietre di estrazione locale, lavorate a spacco e poste in opera con la faccia più grande in orizzontale. Guardando il muro finito, ciascuna pietra deve avere il lato maggiore disposto orizzontalmente.

#### Tinteggiature

Le tinteggiature delle facciate esterne è sottoposta a domanda di autorizzazione. L'Amministrazione dovrà dotarsi di un Piano del Colore che indichi i colori da adottare nelle varie zone e nei casi specifici e prescriva le procedure per la presentazione dell'istanza.

In attesa della stesura e della approvazione del Piano del Colore tutte le domande di autorizzazione devono essere corredate di campione di coloritura avente dimensione non inferiore a cm 10x10.

#### 22.5.3 Vetrine

In tutte le zone A le modifiche alle vetrine dei negozi sono soggette ad autorizzazione e al certificato di conformità.

Allo scopo, in allegato all'istanza si dovranno produrre tavole di progetto in scala 1/20 con la relativa indicazione dei materiali utilizzati.

#### 22.5.4 Isolamento acustico

Negli edifici plurifamiliari i muri in comune fra appartamenti contigui devono essere realizzati con un doppio tavolato, ciascuno realizzato con mattoni pieni posati ad una testa e non collegati fra loro. Possono essere utilizzati materiali alternativi soltanto nel caso si realizzi un isolamento acustico equivalente. In tal caso deve essere dimostrata, con calcoli e/o grafici, l'efficacia del sistema adottato allegando una relazione di tecnico abilitato e relativi dettagli costruttivi.

In caso di interventi su edifici e manufatti esistenti la Commissione Edilizia dovrà valutare, in base alla situazione specifica, se richiedere l'adeguamento alle norme sopraelencate.

## 22.6 VOLUMI TECNICI ED IMPIANTI PER LO SFRUTTAMENTO DELL'ENERGIA SOLARE

I volumi tecnici devono essere ricavati possibilmente all'interno del volume dell'edificio. Nel caso non sia possibile o si preferisca ricavarli all'esterno, dovranno essere armonicamente inseriti nell'architettura dell'edificio e nel paesaggio circostante. Queste realizzazioni sono consentite esclusivamente per edifici di nuovo impianto (NI) ed in via eccezionale per quelli di completamento con l'esclusione di quelli realizzati sui lotti UF posti in prossimità di insediamenti rurali di tipo tradizionale.

In parziale deroga a quanto previsto e specificato nelle prescrizioni tipologiche o nelle schede di Area, sono ammissibili, qualora siano tecnicamente giustificate, deroghe limitate tese a consentire lo sfruttamento dell'energia solare, sia con accorgimenti di forma che con impianti tecnologici attivi o passivi. Le deroghe sono ammesse soltanto nel caso il progetto esprima un adeguato impegno progettuale.

Si sottolinea che la deroga è da valutare con estrema attenzione e non è sufficiente a giustificare qualsiasi dettaglio o forma costruttiva. In merito la Commissione Edilizia dovrà esaminare accuratamente il progetto proposto dando un parere sia in merito all'aspetto termotecnico che all'impatto paesistico. In questo senso il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà esercitare potere di diniego.

A tale scopo, fra gli allegati della domanda di concessione, dovrà essere prodotta una dettagliata relazione tecnica che, a firma di professionista abilitato, dimostri con calcoli e/o grafici l'effettiva efficacia del sistema adottato.

## 22.7 RECINZIONI

Salvo specifiche prescrizioni di area le recinzioni dovranno armonizzare con le caratteristiche ambientali dei luoghi e rispettare le modalità tradizionali d'uso del territorio.

L'altezza massima delle recinzioni è stabilita in m 2.5.

Le schede di area potranno contenere specifiche indicazioni in merito, anche in contrasto con quanto prescritto in questo articolo.

In tutte le aree al di fuori del centro urbano, ovvero escluse le aree AU, ACF, B, C, D le recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente:

- a) con rete metallica senza muro di base;
- b) con pali di legno a semplice disegno;
- c) con altri tipi di recinzione tradizionalmente usati nella zona.

Per le recinzioni del tipo b) e c) si richiedono degli elaborati che illustrino la soluzione proposta.

Per il tipo c) si richiede anche documentazione fotografica che evidenzi la/le recinzioni di riferimento, nonché chiari riferimenti sul dove sono state riprese le fotografie.

In deroga a quanto previsto ai commi precedenti, per tutte le aree agricole (aree E) situate al di fuori delle aree a Vincolo Idrogeologico è consentita la costruzione di recinzioni in rete metallica con muretto di basamento avente altezza massima di cm. 30. In ogni caso il colore dovrà integrarsi con l'ambiente.

Fermi restando quanto previsto dal Codice della Strada e dai relativi regolamenti di attuazione la distanza minima da rispettare nella costruzione e ricostruzione di recinzioni di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a m 1.5 dal ciglio della carreggiata e/o m 3 dal centro della carreggiata. Nel caso sussistano giustificati motivi di pubblico interesse, potranno essere richiesti maggiori ampliamenti.

In tutto il territorio comunale i cancelli (compresi i portoni delle nuove autorimesse che si affacciano sulla strada pubblica <sup>[12]</sup>) dovranno essere arretrati di minimo m 5 dal ciglio della carreggiata, disponendo l'arretramento in modo da creare un ingresso agevole rispetto alla strada. Ferma restando una accurata analisi della specifica situazione relativa alla viabilità, sono ammesse deroghe all'arretramento di cui al comma precedente soltanto nel caso di interventi su edifici esistenti, dove a causa della posizione dell'edificio l'arretramento del cancello risulterebbe difficile o impossibile.

Considerato il già eccessivo frazionamento delle proprietà e nello spirito di tutela dell'impianto tipologico originario, è fatto preciso divieto di erigere recinzioni all'interno dei

cortili di borgate e frazioni anche non perimetrare. Fanno eccezione manufatti destinati ad usi agricoli soltanto se compatibili con gli usi e le consuetudini tradizionali.

## 22.8 MURI DI SOSTEGNO

I muri di sostegno delle terre non potranno avere altezza maggiore di m 2.5, misurata dalla sua sommità al piano di campagna o stradale risultante a costruzione ultimata. Nel caso di muri a gradoni la distanza topografica tra due muri non potrà essere inferiore al ribaltamento verso valle del muro a monte.

Nei casi si rendesse necessario edificare muri di sostegno di maggiore altezza, l'intervento dovrà essere sottoposto alla procedura di VIA, che dovrà essenzialmente valutare costi e conseguenze sulla alterazione del paesaggio.

Quanto previsto al comma precedente non si applica qualora il muro di sostegno sia parte integrante di un fabbricato <sup>[13]</sup> e, in nessun caso o direzione, sia visibile dall'esterno.

Gli arretramenti dalle strade di uso pubblico sono quelli previsti per le recinzioni all'art. 22.7.

Per le situazioni compromettenti per il paesaggio il muro dovrà essere realizzato o mascherato con una muratura in pietrame di tipo tradizionale.

Per i muri di sostegno costruiti in calcestruzzo armato è richiesto un copriferro minimo cm 5; prima del rilascio del documento autorizzativo dovranno essere depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale i calcoli relativi alla stabilità del muro di sostegno e il deposito è condizione indispensabile per il rilascio della concessione. Come previsto dalle vigenti leggi, i muri non a gravità da realizzarsi in calcestruzzo armato, dovranno essere firmati da un tecnico laureato ed è previsto il deposito della documentazione presso gli uffici regionali competenti.

## 22.9 ARREDO URBANO

Le opere di arredo urbano, anche in assenza di un preciso strumento urbanistico e/o progettuale, dovranno essere realizzate utilizzando materiali e forme che si armonizzino con il contesto specifico in cui devono inserirsi. Tutte le opere di arredo urbano attualmente esistenti e di proprietà comunale (come fontane, abbeveratoi, muri di sostegno in pietra) dovranno essere mantenute e restaurate, salvo evidente impossibilità a recuperarle <sup>[14]</sup>.

## 22.10 CERTIFICATO DI CONFORMITA'

Per alcune categorie di opere soggette ad autorizzazione il P.R.G. istituisce il certificato di Conformità con lo scopo di verificare la corrispondenza delle opere eseguite con quanto contenuto nella domanda di autorizzazione, nei suoi allegati e con le eventuali condizioni prescrittive indicate dalla Commissione Edilizia o comunque contenute nel P.R.G..

Questo certificato dovrà essere prodotto d'ufficio, previo sopralluogo, dagli organismi tecnici del Comune (U.T.C) entro giorni 360 dalla data del documento autorizzativo; qualora i lavori non siano stati ancora eseguiti, sono concedibili rinnovi annuali. Tale documento è parte integrante della pratica edilizia e come tale deve rimanere agli atti.

Il Certificato di Conformità si applica esclusivamente alle opere esterne o che in qualche modo possono modificare l'aspetto esterno degli edifici o la situazione ambientale e paesaggistica.

Con riferimento all'art. 5 delle NTA, le opere soggette ad autorizzazione per le quali si deve ottenere il Certificato di Conformità sono:

- tutti gli interventi appartenenti alle categorie Risanamento Igienico e del Restauro Conservativo;
- per le categorie della Manutenzione Ordinaria e Straordinaria limitatamente agli interventi che coinvolgono l'aspetto esterno dell'edificio;
- interventi relativi a muri di sostegno;
- movimenti di terra superiori ai 100 mc.

E comunque, per gli interventi relativi a manufatti ed edifici che modificano l'aspetto esterno.

## 22.11 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE (VIA)

E' uno strumento di controllo e di salvaguardia del patrimonio ambientale e naturale che analizza le conseguenze provocate dall'inserimento nel contesto storico e naturale esistente di determinate opere, manufatti, attività o insediamenti.

La Valutazione di Impatto Ambientale deve evidenziare l'effettiva utilità sociale ed economica dell'intervento, letta nelle fasi di transizione dallo stato originario a quello finale. Si dovrà verificare soprattutto il rapporto fra i costi sociali ed i benefici sociali derivanti; il controllo si deve effettuare attraverso la quantificazione dei parametri specifici.

La Valutazione di Impatto Ambientale deve essere approvata dal Consiglio Comunale previo deposito presso la segreteria del comune e pubblicazione in estratto in Albo Pretorio per 30 gg. consecutivi.

Le presenti NTA prevedono casi in cui il VIA è obbligatorio.

Ai fini della tutela del paesaggio e dell'ambiente naturale e antropico del Comune di Paesana, il Sindaco comunque potrà, in casi motivati di rischio ambientale e di irreversibilità dell'intervento, richiedere una valutazione di VIA alle condizioni previste al comma seguente.

Il VIA sarà fatto redigere da un tecnico di provata competenza specifica e di fiducia del comune. Le spese di parcella saranno direttamente a carico del richiedente la concessione che potrà scegliere il professionista da una rosa di almeno tre nomi forniti dal comune.

## 22.12 NORME PROCEDURALI PER LE ISTANZE

### 22.12.1 PROCEDURE E NORME PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Le istanze dovranno indicare se l'intervento è soggetto ad autorizzazione o a concessione e dichiarare la categoria e/o il tipo di intervento.

Il proprietario e il tecnico progettista dovranno inoltre esplicitamente dichiarare che l'intervento è/non è compreso nelle aree a vincolo paesistico, di cui alla L.N. 431/85, o la presenza di altri vincoli, ex lege o P.R.G. che insistono sul lotto;

Le istanze di concessione e/o di autorizzazione dovranno contenere tutti gli elementi sufficienti a definire sia la situazione esistente sia quella in progetto, mediante la documentazione grafica, fotografica e relazioni ed estendendo le informazioni anche al contesto circostante.

A tal fine, oltre a quanto richiesto dalle leggi vigenti o specificato nelle NTA, si richiedono i seguenti documenti essenziali.

- a) Estratto di cartografico di P.R.G., integrato con le indicazioni necessarie ad individuare la zona <sup>[15]</sup>, e con identificazione in colore rosso del fabbricato in oggetto.
- b) Estratto di mappa catastale con l'identificazione, in colore rosso, della proprietà.
- c) Su tavole diverse e confrontabili per scala e posizione:
  - la situazione attuale (rilievo);
  - le trasformazioni (rilievo e progetto sovrapposti), evidenziando - rispettivamente con giallo e rosso - demolizioni e nuove murature nonché scavi e riporti di terreno, anche nelle sezioni verticali e negli alzati <sup>[16]</sup>;
  - la situazione in progetto;
  - limitatamente a interventi nelle Aree "A", su Beni Culturali e Ambientali (V), ristrutturazione e/o edificazione nelle aree "E" e comunque per tutte le aree vincolate ai sensi della LN 431/85 e succ. modif. e integrazioni, dettaglio di una porzione significativa di facciata, dal piano terra al tetto, in scala 1/20.

- d) Documentazione fotografica chiara e sufficiente su carta stabile (non polaroid)<sup>[17]</sup>.
- e) Relazione dettagliata e schematica in cui si evidenziano i materiali e le tecnologie adottate. (Questa può in parte essere integrata da indicazioni scritte direttamente sulle tavole di disegno.)
- f) Copia dei documenti di proprietà.
- g) Qualora il procedimento autorizzativo operi su parametri percentuali e/o su indici di edificabilità:
  - g.1) documenti catastali;
  - g.2) verifica, grafica ed analitica, delle metrature di superficie territoriale/fondiarie e della Superficie Utile.
  - g.2) verifica degli indici e dei parametri.

Con riferimento al punto c) si sottolinea che devono essere disegnate tutte le piante, le sezioni verticali e le facciate necessarie a definire l'intervento. Pertanto la quantità di grafici richiesta è commisurata all'importanza e alla dimensione delle trasformazioni richieste.

Sempre in riferimento al precedente punto c) si sottolinea che i grafici dovranno riportare in chiaro le quote sufficienti a definire geometricamente la situazione esistente e quella di progetto, naturalmente in correlazione al tipo di richiesta e alle costruzioni circostanti.

In ogni caso si richiede che la posizione planimetrica ed altimetrica del fabbricato (esistente o da edificare) sia sempre fissata in modo geometricamente attendibile, utilizzando dei punti fissi di riferimento esterni all'area che non siano coinvolti dall'intervento<sup>[18]</sup>. Dovranno altresì essere indicate le distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati adiacenti.

Le informazioni di tipo grafico sono prescrittive, e non possono essere in contrasto con quanto indicato nella relazione<sup>[19]</sup>.

Nelle comunicazioni al Sindaco di opere interne, di cui all'art. 26 della L.N. 47/85, si richiede che venga dichiarato che le opere:

- non riguardano un immobile sottoposto a vincolo ai sensi delle leggi 1089/39, 1497/39, 431/85 e loro successive modificazioni;
- rispettano le norme di sicurezza e le norme igienico sanitarie vigenti;
- non comportano modifiche alla sagoma e alle finiture esterne.

Le istanze con documentazione incompleta secondo quanto previsto ai commi precedenti dovranno essere respinte in sede istruttoria. La Commissione Edilizia, potrà sempre richiedere l'integrazione con ulteriori documenti non esplicitamente richiamati in questo articolo.

I dettagli, i materiali di facciata, i materiali di copertura ecc. indicati sulle tavole di disegno non possono essere in contraddizione con quanto dichiarato nella relazione.

Come prescritto nell'art. 52 del R.D. 23 ottobre 1925, n° 2537, gli interventi su edifici di pregio storico - artistico e architettonico dovranno essere redatti da architetti dotati di esperienza in materia di restauro.

## 22.12.2 INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEGLI INTERVENTI

Per tutte le categorie di intervento, con la sola esclusione della categorie MO, MS (cfr art. 8.1, 8.2) è obbligatoria la nomina del direttore lavori. La nomina del direttore dei lavori è indispensabile anche per i lavori eseguiti in economia. Prima di iniziare i lavori, il concessionario dovrà depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del/dei costruttore/i<sup>[20]</sup>, abilitati a tale esercizio, con le quali accettano l'incarico loro affidato e comunicare al sindaco la data di inizio lavori.

Gli interventi devono essere conformi al progetto e alle eventuali prescrizioni dettate in sede di rilascio della concessione (o dell'autorizzazione). Eventuali varianti, se ammissibili, sono soggette a nuova concessione o nuova autorizzazione che deve essere richiesta prima della loro esecuzione.

Per tutta la durata dei lavori deve essere depositata presso il cantiere copia della concessione o della autorizzazione per esibirla ad ogni richiesta degli agenti predisposti al controllo.

Per tutta la durata dei lavori presso il cantiere, in modo che sia visibile dall'esterno, deve essere esposto un cartello che riporti in modo chiaro e leggibile seguenti dati: proprietà, progettista, direttore lavori, impresa o imprese, categoria di intervento, numero della concessione o dell'autorizzazione. Le diciture devono essere realizzate con materiali che garantiscano la leggibilità anche se esposti agli agenti atmosferici.

E' fatto obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori e di richiedere nel contempo l'autorizzazione alla abitabilità o usabilità in quanto obbligatoria per legge.

In ogni caso, ai fini di una maggiore agilità nell'esame delle pratiche, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà predisporre una opportuna modulistica che riassume in modo organico i dati richiesti in questo articolo, con le eventuali aggiunte o integrazioni si riterranno opportune.

-

---

[1] Con le limitazioni di cui all'art. 11 delle presenti N.T.A.

[2] Con le limitazioni di cui all'art. 11 delle presenti N.T.A.

[3] Con le limitazioni di cui all'art. 11 delle presenti N.T.A.

[4] Con le limitazioni di cui all'art. 11 delle presenti N.T.A.

[5] Con le limitazioni di cui all'art. 11 delle presenti N.T.A.

[6] Con le limitazioni di cui all'art. 11 delle presenti N.T.A.

[7] Morfologia del terreno, falde acquifere, ecc.

[8] Le eventuale autorimesse si intendono computatili nella superficie richiesta.

[9] Art. 2, L. 122/89. Il volume viene computato come indicato all'art. 3.13 delle presenti NTA.

[10] Per le discoteche si fa riferimento al numero di posti computato secondo gli specifici regolamenti.

[11] Per abbaini e sopralzi si intende qualsiasi elemento della copertura, falde sopraelevate comprese, che emerge rispetto alla linearità della falda

[12] Il cambiamento di destinazione d'uso e l'eventuale apertura di porte di autorimesse su muri esistenti, nel caso non creino pregiudizio alla viabilità, possono essere esentati dall'arretramento.

[13] La deroga è prevista esclusivamente i muri di sostegno inclusi nel corpo del fabbricato e costituenti pareti di cantine o di intercapedini.

[14] Si sottolinea che l'arredo urbano copre un ruolo importante nel determinare la "qualità urbana" e conseguentemente nel supportare e guidare operazioni di recupero eseguite dai privati.

[\[15\]](#) Trattandosi di un estratto è spesso necessario riscrivere i nomi di località, vie e frazioni necessari per una rapida ed agevole identificazione dell'area.

[\[16\]](#) Limitatamente ad interventi su fabbricati esistenti.

[\[17\]](#) Nei casi di nuova edificazione si richiede una documentazione fotografica dell'area in oggetto.

In tutti i casi sono sempre richieste riprese che consentano di valutare gli edifici adiacenti e il contesto territoriale.

[\[18\]](#) I punti fissi devono essere documentati anche fotograficamente.

[\[19\]](#) Nel caso sugli elaborati grafici sia disegnata una superficie in muratura di pietrame, la sua mancata realizzazione dovrà essere sottoposta a "variante in corso d'opera".

[\[20\]](#) Nel caso i lavori siano realizzati in economia è necessaria l'individuazione del capomastro che esegue le opere strutturali.



## ART. 23 - NORME FINALI E TRANSITORIE

### 23.1 IMPIANTI E FABBRICATI DI PUBBLICA UTILITA'

Per impianti e fabbricati pubblici, o di uso pubblico, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga, di cui all'art. 16 della L.N. 6/8/67, n° 765, limitatamente alle distanze dai confini e dai cigli stradali, alle altezze, al numero dei piani ed alle norme relative alle pendenze dei tetti e ai materiali previsti per il manto di copertura.

I poteri di deroga, di cui ai commi precedenti, sono esercitati con l'osservanza del disposto di cui all'art. 3 della L.N. 21/12/1955, n° 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Per quanto riguarda le condizioni di ammissibilità della deroga si rinvia alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 30 dicembre 1991 n.21/URE.

### 23.2 ATTIVITA' ALBERGHIERE E DI RISTORAZIONE

Per le attività alberghiere e di ristorazione esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. situate nelle aree di P.R.G.C. in cui è consentito l'intervento di completamento (che comprenda gli ampliamenti) è consentito un aumento del 30% della SUC (Superficie Utile Calpestabile) da destinarsi esclusivamente all'attività.

In ogni caso non potrà essere superata la densità fondiaria (DF) di 3 mc per mq di superficie fondiaria di pertinenza.

L'aumento di cui al comma precedente è subordinato alla verifica delle aree a posteggio privato previste all'art. 22.2 delle NTA.

-  
-



## ART. 24 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni edilizie è subordinato al rispetto e all'osservanza della vigente normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tale normativa dovrà essere rispettata anche nella realizzazione di tutte le opere pubbliche e richiamata espressamente nei certificati di collaudo, nelle agibilità e nelle abitabilità delle stesse.



ART. 25 - AREE COMPRESSE NELLE PERIMETRAZIONI DEL P.T.O. (“tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po) E DEL PIANO D’AREA (“sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po”).

Il P.R.G. individua le perimetrazioni del P.T.O. “tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po” e relativo Piano d’Area “sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po” rimandando, per quanto eventualmente in contrasto con le presenti N.T.A., alla normativa specifica degli stessi sia per quanto concerne le destinazioni d’uso che per quanto concerne le modalità d’intervento.

La cartografia di P.R.G., per ragioni di uniformità, amplia l’area U1 in corrispondenza dell’area B29 (Allemagna) precedentemente individuata come area A2.

Sempre nella cartografia di Piano sono stati anche individuati due “centri edificati”(Cascina Mariotta e Cascina Bellone) posti sul “percorso di fruizione” individuato ad est del concentrico, in corrispondenza dei quali si interrompe il vincolo di cui agli art. 3.7.4.2 e 3.7.4.3 delle NTA del “p.t.o” e del “piano d’area”.



ART. 26 - AREA DESTINATA AD AREA ECOLOGICA.

Il Piano individua anche un'area da destinare ad "isola ecologica" per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani recuperabili.

Quest'area dovrà essere opportunamente schermata sul perimetro con piantumazioni arboree e/o siepi che impediscano la vista diretta dei materiali depositati ed essere realizzata secondo tutte le prescrizioni specifiche richieste dalla vigente legislazione.