

REGIONE PIEMONTE  
Comune di  
**CERRETO GRUE**

Provincia di Alessandria

Anno **1998**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**VARIANTE GENERALE N.1**

**NORME DI  
ATTUAZIONE**

Controdeduzioni: 13° comma dell'articolo 15 Legge Regionale e s.m.i.

Delibera Consiliare n.        del

*Testo coordinato con le modifiche ed integrazioni richieste*

*ai sensi del 12° comma art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i.*

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

# **NORME DI ATTUAZIONE**

## **Progetto preliminare**

Adottato con delibera consiliare n° **15** del **03.05.1999**

Divenuta esecutiva a sensi di Legge

Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Cerreto Grue dal **12.06.1999** al **12.07.1999**

## **Variante Generale n.1 al P.R.G.C.**

Adottata con delibera consiliare n°**35** del **27.09.1999**

Divenuta esecutiva a sensi di Legge

Pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cerreto Grue dal **05.10.1999** al **20.10.1999**

Approvata con delibera della Giunta Regionale n°..... in data .....

Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°..... del .....

# **NORME DI ATTUAZIONE**

## **INDICE**

### **TITOLO I**

#### ***Disposizioni generali***

- Art.1 - Applicazione del piano
- Art.2 - Attuazione del piano
- Art.3 - Concessione ed autorizzazione
- Art.4 - Condizioni per il rilascio di concessioni, agibilità ed abitabilità
- Art.5 - Piani esecutivi
- Art.6 - Gestione del Piano
- Art.6 bis - Criteri di applicazione delle Norme

### **TITOLO II**

#### ***Parametri urbanistici ed edilizi***

- Art.7 - Definizioni
- Art.8 - Opere di urbanizzazione

### **TITOLO III**

#### ***Destinazioni d'uso del suolo***

- Art.9 - Classi di destinazione d'uso

### **TITOLO IV**

#### ***Tipi di intervento***

- Art.10 - Tipi di intervento
- Art.11 - Manutenzione ordinaria – (MO)
- Art.12 - Manutenzione straordinaria – (MS)

# **NORME DI ATTUAZIONE**

Art.13 - Restauro e risanamento conservativo – (RR)

Art.14 - Ristrutturazione edilizia – (RE)

Art.15 - Ristrutturazione urbanistica – (RU)

Art.15 bis - Completamento – (C)

Art.16 - Nuovo impianto – (NI)

Art.16 bis - Demolizione con ricostruzione – (DR)

Art.16 ter – Trasformazione rustici in bassi fabbricati – (TBF)

Art.16 quater – Nuova costruzione - (NC)

Art.16 quinquies – Mutamento destinazione d'uso – (CD)

## ***TITOLO V***

### ***Azzonamento del territorio comunale***

Art.17 - Azzonamento

Art.18 - Zone residenziali A

Art.19 - Zone residenziali B

Art.20 - Zone residenziali C

Art.21 - Zone produttive D

Art.22 - Zone rurali E

Art.23 - Aree per servizi ed attrezzature sociali SP

## ***TITOLO VI***

### ***Norme specifiche di zona***

Art.24 - Zone residenziali A (centri storici)

Art.25 - Zone residenziali B (centri abitati)

Art.26 - Zone residenziali C (completamento e sviluppo)

Art.27 - Zona produttiva D (artigianale di completamento)

Art.28 - Annullato

## **NORME DI ATTUAZIONE**

Art.29 - Zona rurale E

Art.30 - Aree per servizi ed attrezzature sociali SP

Art.31 - Fasce di rispetto stradale

Art.32 - Zone di rispetto cimiteriale

Art.33 - Zone di rispetto fluviale

Art.34 - Zone di rispetto impianti tecnologici

Art.35 - Zone soggette a vincolo idrogeologico o forestale

Art.35 bis - Edificazione nelle zone a rischio idrogeologico - geomorfologico

### ***TITOLO VII***

#### ***Norme speciali***

Art.36 - Formazione di strade private

Art.37 - Accessi ad autorimesse private

Art.38 - Recinzioni

Art.39 - Norme aggiuntive

Art.40 - Salvaguardia

Art.41 - Entrata in vigore della Variante

Art.42 - Norme transitorie e finali

Art.43 - Aggiornamenti

Art.44 - Eliminazione delle barriere architettoniche

Art.45 - Impianti di pubblica utilità

Art.46 - Impianti antenne per teleradiocomunicazioni

## *TITOLO I*

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### ***Art. 1 - Applicazione del Piano***

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

**Art. 2 - Attuazione del Piano**

- 2.1 L'attuazione del P.R.G. avverrà mediante intervento diretto oppure mediante strumenti urbanistici esecutivi.
- 2.2 L'intervento diretto consiste nella concessione diretta o nella autorizzazione diretta rilasciata dal Sindaco.
- 2.3 Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
- a) i piani esecutivi di iniziativa pubblica (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942 n.1150 ed all'art. 27 della legge 22.10.1971 n.865 e di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18.04.1962 n.167 e successive modifiche e di cui all'art.41 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
  - c) i piani di recupero (P.R.) di cui alla legge 05.08.1978 n.457 e di cui all'art.41 bis della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
  - d) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.) e di cui agli artt.43 e seguenti della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
  - e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della legge regionale 05.12.1977 n.56
  - f) *i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, in attuazione dell'art. 16 della Legge 179 del 17.2.92 disciplinati dalla L.R. n. 1 del 9.4.96*

**Art. 3 - Concessione ed autorizzazione**

- 3.1 A norma dell'art. 1 della Legge n.10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, purché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui all'ultimo comma del presente articolo.
- 3.2 In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:
- a) nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;
  - b) restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici ad uso non residenziale;
  - c) ristrutturazione di edifici ad uso residenziale e non;
  - d) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;
  - e) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;
  - f) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
  - g) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
  - h) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
  - i) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti di accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
  - j) costruzione di vani nel sottosuolo;
  - k) collocamento, modificazione e rimozione di apparecchiature e di impianti diversi da quelli di cui alla lettera f) del seguente comma;
  - l) apertura ed ampliamento di cave e torbiere, sfruttamento di falde acquifere



minerali e termali;

- m) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera c) del comma seguente;
- n) costruzioni temporanee e campeggi;
- o) ogni altra opera e interventi non specificati nell'art.56 della L.R. n.56/77.

3.3 Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
- c) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;
- e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.

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

- f) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- g) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione;
- h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

L'istanza di autorizzazione è corredata da elaborati grafici che documentino lo stato

di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti.

L'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nei casi di cui alle lettere a) e b) entro 90 giorni e nei casi di cui alle lettere c), d), e), f) ed h) entro 60 giorni dalla presentazione; decorsi tali termini, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

3.3 bis Le autorizzazioni sono rilasciate a titolo gratuito, nel rispetto degli eventuali vincoli previsti dalle Leggi 1089/39 e 1497/39. La documentazione da allegare alla richiesta di autorizzazione è quella prevista al successivo art.4.5. I progetti devono essere redatti e firmati da tecnici abilitati iscritti in un Albo Professionale, competenti per Legge. L'intestatario dell'autorizzazione ha l'obbligo di comunicare per iscritto, al Sindaco, la data di inizio e di ultimazione dei lavori, tenuto conto che termini di validità dell'atto autorizzativo, sono:

- 12 mesi dalla data del suo rilascio, per l'inizio;
- 36 mesi dalla data dell'inizio dei lavori, per l'ultimazione.

Eventuali proroghe debbono essere motivamente richieste.

3.4 Non sono soggette a concessioni, né ad autorizzazioni, le seguenti opere:

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

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

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

- 3.6 Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione, a norma dell'art.26 Legge n.47/85, le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico e con il regolamento edilizio vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari.

Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione e lo spostamento di pareti interne o di parte di esse.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1° Giugno 1939, n.1089 e 19 Giugno 1939, n.1497 e successive modifiche ed integrazioni.

- 3.7 Denuncia di inizio attività edilizia.

Ai sensi e con le modalità di cui al D.L. 31.12.1996 n.669, coordinato con la Legge di conversione 28.02.1997 n.30, sono subordinati alla denuncia di inizio attività i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della

## **NORME DI ATTUAZIONE**

- sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
  - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

***Art. 4 - Condizioni per il rilascio di concessioni, agibilità ed abitabilità***

- 4.0 Le autorizzazioni e le concessioni sono rilasciate dal Sindaco, ai sensi dell'art.48 della L.R. 56/77, con la precisazione che le "autorizzazioni" concernono esclusivamente gli interventi specificati nell'art.56 della stessa Legge e quelli definiti dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984, fermo restando che tutti gli altri sono soggetti a "concessione".
- 4.1 Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge n.10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché al costo di costruzione.
- 4.2 L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 28.01.1977 n.10.
- 4.3 In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi e per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28.01.1977 n. 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere di carattere pubblico che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.
- 4.4 Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma, ai fini della riduzione del suolo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.
- 4.5 La domanda di concessione deve essere corredata dalla seguente documentazio-

ne:

- stralcio del P.R.G. in scala 1:1.000, 1:2.000 o 1:5.000 (secondo le zone di appartenenza dell'oggetto dell'intervento), di formato non inferiore a cm 20x20, sul quale sia circoscritta in rosso l'area di proprietà;
- stralcio della mappa catastale in scala 1:1.000 (nucleo di interesse storico-ambientale) o 1:2.000 (per tutte le altre), di formato non inferiore a cm 15x15, con la delimitazione in rosso della proprietà ed i relativi dati catastali (F., map-pale, superficie o vani);
- planimetria in scala non inferiore a 1:5.000, eseguita in base a rilievo diretto, quotata, dalla quale risultino chiaramente, le linee di confine (in rosso), lo stato delle proprietà confinanti (spazi liberi, edifici, precisando per questi ultimi l'al-tezza, la destinazione, la presenza di finestre), i nominativi dei relativi propri- etari; sulla planimetria deve essere riportato l'intervento progettato e la modifica dello stato preesistente che eventualmente ne derivasse (giallo e rosso), non- ché la verifica dei parametri planivolumetrici attraverso il calcolo dettagliato. Sulla planimetria devono anche essere riportati i tracciati ed i punti di allaccia- mento alle reti infrastrutturali (fognatura, acquedotto, ecc.);
- tavole di progetto in scala non inferiori a 1:100, composte di piante (distinte per piano), sezioni secondo i due assi ortogonali (di cui una in corrispondenza del- la scala ove esista), prospetti di tutti i fronti. I disegni dovranno essere quotati e completi di tutti gli elementi necessari per la loro lettura, quale destinazione di ogni locale, materiali di copertura e finitura facciate (cornicioni, serramenti, so- lai, ecc.);
- titolo di proprietà o di disponibilità;
- documentazione fotografica ove l'intervento abbia luogo su edifici esistenti;
- limitatamente alle nuove costruzioni, ma per ognuna di esse ed in ogni area di Piano, dovrà essere presentata idonea documentazione che dimostra la com- patibilità dell'intervento con le indicazioni di carattere generale contenute nella Relazione Geologica e relative tavole, la sua rispondenza alle eventuali pre- scrizioni puntualizzate nella relazione geologico-tecnica per l'area specifica, e contenga le indagini previste dal D.M. 11 Marzo 1988.

4.5 bis Per gli interventi in zona rurale la documentazione dovrà essere integrata da:

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi dei soggetti giuridici individuati nell'apposito articolo della normativa specifica per le aree agricole;
- documentazione relativa alle previsioni di intervento comprendente:
  - a) documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulle forme di conduzione dell'azienda;
  - b) elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per singolo mappale;
  - c) estratto della cartografia del P.R.G. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
  - d) planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi, ripartizione colturale, assetto infrastrutturale;
  - e) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti ed in progetto, loro dimensione e destinazione d'uso.

Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni relative. L'atto viene trascritto sui registri delle proprietà a cura dell'Amministrazione ed a spese del richiedente.

4.6 I progetti devono essere redatti e firmati da tecnici abilitati, iscritti in un Albo Professionale, competenti per Legge;

Quand'anche una sola delle condizioni sopraelencate circa la completezza della documentazione, o la competenza del tecnico non fosse rispettata, le istanze di concessione non avranno corso; il Comune, in sede di istruttoria, richiederà quindi agli interessati il rispetto anche formale di tali condizioni, con l'integrazione della documentazione e degli elementi ritenuti mancanti o incompleti, prima di sottoporre la pratica all'esame della C.E.

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

documentazione:

- atti di vincolo (asservimento terreni, destinazione), se e quali richiesti;
- relazione secondo la Legge 09/01/1991 n.10 (risparmio energetico), se richiesta (in caso di ristrutturazione la relazione dovrà essere prodotta unitamente al progetto);
- relazione geotecnica, se richiesta;
- eventuali autorizzazioni da parte di Enti interessati (Regione, A.N.A.S., Provincia, S.N.A.M., E.N.E.L., A.S.L., VV.FF., ecc.), se richieste.

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

L'interessato della concessione ha l'obbligo di comunicare con R.A.R. la data di inizio e di ultimazione lavori, tenuto conto che tali eventi devono aver luogo nei termini di validità della concessione, e precisamente:

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

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

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

- 4.8 Durante i lavori deve essere consentito il libero accesso al cantiere da parte di funzionari o degli incaricati Comunali, per i necessari controlli, e dovranno essere rispettati gli ordini e le prescrizioni che questi impartiranno circa l'allacciamento a pubblici servizi e gli allineamenti.

A lavori ultimati dovrà essere richiesta l'abitabilità o l'agibilità, con apposita domanda, corredata da una copia del collaudo delle strutture in c.a., dallo stralcio del P.R.G.C., corrispondente a quello allegato alla domanda di concessione, con la



## **NORME DI ATTUAZIONE**

rappresentazione della modifica verificatasi con la realizzazione dell'intervento, nonché dalla dichiarazione congiunta attestante il rispetto di quanto risultante dalla relazione precedentemente prodotta, come prescritto dalla Legge n.10/91 (risparmio energetico) ed infine dalla attestazione dell'avvenuto accatastamento.

**Art. 5 - Piani esecutivi**

- 5.1 I piani esecutivi di iniziativa pubblica (P.P. e P.E.E.P.) saranno formati in conformità delle disposizioni di cui agli artt. 38, 39, 40 e 41 della L. R. 56/77.
- 5.2 Il P.R.G. individua le zone in cui sono previsti i piani di recupero (P.R.) ai sensi degli artt. 12 e 41bis della L.R. 56/77.
- 5.3 Nelle zone in cui non è obbligatoria la formazione dei piani di recupero, gli interventi previsti dall'art. 41bis della L.R. 56/77 possono venire realizzati mediante concessione singola diretta.
- 5.4 Annullato
- 5.5 Piani esecutivi di iniziativa privata possono essere proposti da uno o più proprietari, sia per le zone di completamento ed espansione che per quelle di recupero, e sottoposti ai pareri ed alle procedure di cui agli artt. 3 e 6 delle presenti norme, nel rispetto degli artt. 44 e 45 della L.R. 56/77.
- 5.6 I progetti di piani esecutivi devono essere redatti e firmati da tecnici laureati (ingegneri o architetti) con particolare competenza in materia urbanistica.
- 5.7 Si richiamano i contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.12/URE del 14 Luglio 1993.
- 5.8 L'approvazione degli Strumenti urbanistici esecutivi (P.P. e P.E.C.), qualora riguardino aree interne al Centro Storico, si intende subordinata, in base alle procedure indicate all'art.40, ultimo comma, della L.R. 56/77 e s.m.i. (a cui rimandano gli artt. 41 bis e 43 della stessa legge), al parere vincolante della Commissione Regionale Beni Ambientale, di cui al art. 91 bis della già citata L.R. 56/77.

**Art. 6 - Gestione del piano**

- 6.1 Il Comune si avvale, come organo consultivo del Sindaco per il rilascio di concessioni ed autorizzazioni, e come organo consultivo del Consiglio Comunale per l'approvazione di piani esecutivi convenzionati, di una Commissione Edilizia (C.E.) formata a norma di Legge.
- 6.2 Le sedute della C.E. sono valide se tenute in presenza di almeno 4 membri effettivi, tra cui il Presidente ed un tecnico laureato.
- 6.3 I pareri della C.E. vengono espressi con il voto della maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 6.4 La C.E. deve esprimere il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, su tutte le richieste di concessione, di autorizzazioni e di lottizzazioni convenzionate nonché su tutte le proposte di varianti al P.R.G. di interesse del Comune.
- 6.5 La C.E., per l'esame dei quesiti a lei sottoposti, farà riferimento, oltre alle presenti N.T.A., al Regolamento Edilizio ed a quello di Igiene in vigore e non in contrasto con le stesse.
- 6.6 Il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie è di competenza del Sindaco, sentita la C.E. e visto il parere dell'Ufficiale Sanitario dell'A.S.L.
- 6.7 L'adozione e l'approvazione di convenzioni o di strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, sono di competenza del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia
- 6.8 *La normativa precedentemente riferita alla Commissione Edilizia potrebbe essere integrata o modificata secondo i contenuti del Nuovo Regolamento Edilizio Tipo, approvato ai sensi della L.R. n. 19 del 8.7.99.*

***Art. 6 bis – Criteri di applicazione delle Norme***

Nell'applicazione dei parametri dimensionali, ed in genere di tutte le norme generali e specifiche che regolano gli interventi riguardanti fabbricati esistenti o di nuova costruzione esposte negli articoli delle presenti Norme di Attuazione, vanno rispettati i seguenti criteri:

- a) il riferimento è sempre alla situazione esistente alla data di adozione del progetto preliminare dello S.U., senza tener conto di modifiche intervenute successivamente (frazionamenti, cambi di destinazione, cambi di proprietà);
- b) qualora esistano e siano accertati contrasti fra la rappresentazione cartografica, desunta da quella catastale, e la situazione reale (sempre con riferimento alla data di cui sopra), nel senso che la prima non coincide con la seconda, sia per quanto concerne la consistenza, che i confini di proprietà, che la destinazione, la situazione reale prevale su quella figurante in cartografia, purché tutto ciò venga dimostrato da idonea documentazione (rilievo, titolo di proprietà, ecc.).

## TITOLO II

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### **Art. 7 - Definizioni**

##### 7.1 Superficie territoriale (St)

É la superficie lorda di un'area soggetta ad un piano esecutivo e comprensiva di tutti gli spazi pubblici, esistenti e previsti.

##### 7.2 Superficie fondiaria (Sf)

É la porzione di superficie territoriale, oggetto di intervento edificatorio, al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti ma comprensiva di eventuali fasce di rispetto (stradale, cimiteriale, ecc.).

##### 7.3 Superficie coperta (Sc)

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

Non costituiscono "superficie coperta" eventuali "bassi fabbricati", fuoriuscenti dal piano sistemato per meno di 1,30 m, a copertura piana sistemata a verde.

Non costituiscono superficie coperta le autorimesse esterne all'edificio di cui costituiscono pertinenza, in ragione di due per unità abitativa, aventi una superficie lorda

non superiore a 24 mq ciascuna e non superino l'altezza di m 2,50.

7.4 Rapporto di copertura (Rc)

É il rapporto tra la superficie coperta Sc (esistente e di progetto) e la superficie fondiaria Sf del lotto interessato.

7.5 Altezza degli edifici in rapporto agli spazi liberi (Hr)

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

Per quota di spiccato si intende:

- quella del marciapiede o della strada, se l'edificio è a filo strada o a distanza inferiore a m 5 dalla strada;
- quella media del terreno naturale o sistemato se più basso, se l'edificio si trova a distanza di oltre 5m dalla strada.

7.6 Altezza degli edifici agli effetti del computo dei volumi (Hv)

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

La quota del pavimento del piano abitabile più basso viene comunque considerata uguale a m 0,60 dalla quota di spiccato allorché essa sia ad altezza superiore.

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

7.7 Altezza massima (Hmax)

É il limite massimo consentito per ogni zona e può essere espressa in metri ed in piani fuori terra.

Quella misurata in metri corrisponde alla maggiore tra le Hr di cui al punto 7.5 pre-

cedente

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

- i seminterrati che emergono per meno di 0,60 m dalla quota di spiccato definita come al precedente punto 7.5;
- i porticati aperti sui tre lati;
- i sottotetti aventi altezza minima non superiore a 0,50 m ed altezza massima non superiore a 2,30 m (non utilizzabili comunque ai fini abitativi).

#### 7.8 Volume del fabbricato Vf

É il prodotto della superficie coperta Sc per l'altezza Hv aumentato del volume degli avancorpi di qualsiasi tipo e degli sporti abitabili.

Sono esclusi dal computo:

- portici e porticati aperti, balconi, logge ed attici aperti sui tre lati, pergolati, balaustrate, corpi scala aperti su almeno due lati e tutte le strutture analoghe;
- i bassi fabbricati di cui al 2° comma del punto 7.3;
- le autorimesse esterne agli edifici principali, di cui costituiscono pertinenza, nei limiti di cui al 3° comma del precedente punto 7.3;
- i fabbricati chiusi destinati ad attività connesse con l'agricoltura;
- i volumi tecnici così come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. n.2474 del 31.01.1973.

Sono parimenti esclusi dal computo del volume le parti di sottotetto, anche destinate ad uso abitativo, purché contenute nell'involucro esistente di edifici costruiti in zona residenziale antecedentemente al 13.07.1978 data di entrata in vigore degli indici di cubatura, La creazione di un nuovo volume abitabile, ottenuto da trasformazione di sottotetti, deve prevedere la contestuale realizzazione di area di parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume recuperato, senza possibilità di monetizzazione.

7.9 Indice di fabbricabilità territoriale (It)

É il rapporto, espresso in  $\text{mc}/\text{mq}$ , tra il volume costruibile  $V_f$  e la superficie territoriale  $St$  compresa in piani esecutivi al lordo delle cubature già esistenti nell'area e di cui sia previsto il mantenimento.

7.10 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

É il rapporto espresso in  $\text{mc}/\text{mq}$ , tra il volume  $V_f$  e la superficie fondiaria  $S_f$ , al lordo delle cubature già esistenti nel lotto e di cui sia previsto il mantenimento.

7.11 Fronte di un edificio (f)

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

7.12 Testata di un edificio (t)

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

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

7.13 Distanza dalle strade aperte al pubblico transito (Ds)

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

7.14 Distanza dai confini di proprietà (Dc)

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

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

La distanza  $D_c$  può essere = 0,00 m (costruzione a confine di proprietà) nel caso dei bassi fabbricati di cui al 2° comma del paragrafo 7.3 e di quelli non superanti l'altezza di 2,50 m, destinati ad autorimessa, di cui al 3° comma dello stesso para-



grafo 7.3.

7.15 Distanza tra fabbricati

È la distanza minima tra due fabbricati misurata considerando per entrambi i corpi aggettanti chiusi ma non gli sporti inferiori a m 1,50.

Si distinguono:

1. distanza fronte-fronte Dff

è la distanza tra edifici le cui pareti si prospettano per uno sviluppo maggiore di 12 m;

2. distanza fronte-testata Dft;

3. distanza testata-testata Dtt.

Il primo caso rientra nel secondo quando le pareti si prospettino per uno sviluppo minore di 12 m.

7.16 Distanze: casi particolari

Le distanze Dtt e Dc possono essere = 0,00 m nei seguenti casi:

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

7.17 Superficie utile (Su)

È la superficie, al netto di muri e tramezzi, sviluppata per piano, effettivamente calpestabile.

Deve essere verificata in sede di esame di interventi in zona agricola.

## ***Art. 8 - Opere di urbanizzazione***

### 8.1 Opere di urbanizzazione primaria

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

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

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

### 8.2 Opere di urbanizzazione secondaria

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

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

- h) asili nido e scuole materne;
- i) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- j) scuole secondarie superiori a attrezzature relative;
- k) edifici per il culto;

## **NORME DI ATTUAZIONE**

- l) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- m) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

## *TITOLO III*

### **DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO**

#### ***Art. 9 - Classi di destinazione d'uso***

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

Le destinazioni d'uso vengono precisate per ogni zona; quelle preesistenti all'adozione del P.R.G., ed in contrasto con quelle di zona, devono essere modificate entro tre anni dall'entrata in vigore del P.R.G. stesso, salvo le eccezioni previste nelle norme specifiche di zona delle presenti N.T.A.

Tutte le modifiche di destinazione d'uso, salvo quelle relative ad unità immobiliari non superiori a 700 mc di cui al 1° comma dell'art.48 della L.R. 56/77, devono essere autorizzate dal Sindaco.

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

#### 9.2 Classe A:

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

9.3 Classe B:

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

9.4 Classe C:

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

9.5 Classe D:

- attività produttive di tipo industriale non inquinanti e norma della vigente legislazione stradale e regionale e commercializzazione dei prodotti finiti.

9.6 Classe E:

- attività agricola-zootecnica;
- trasformazione di prodotti agricoli;
- immagazzinamento di derrate per la commercializzazione, sia a gestione privata che cooperativistica;
- macelli;
- artigianato di servizio e produzione a prevalente servizio dell'agricoltura (ripa-

razione macchine agricole, costruzione imballaggi, salumifici, caseifici ed attività assimilabili).

9.7 Classe F:

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

9.8 Classe G:

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

9.9 Classe H:

- impianti di ricezione e trasmissione programmi radiotelevisivi (ripetitori);

9.9 Classe I:

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

## *TITOLO IV*

### **TIPI DI INTERVENTO**

#### ***Art. 10 - Tipi di intervento***

10.1 I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelli in attuazione dell'art.51 della legge 05.08.1978 n.457 così come definiti dall'art.13, 3° comma, della L.R. 56/77 e dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984, sono i seguenti:

- (MO) manutenzione ordinaria;
- (MS) manutenzione straordinaria;
- (RR) restauro e risanamento conservativo;
- (RE) ristrutturazione edilizia;
- (RU) ristrutturazione urbanistica;
- (C) completamento;
- (NI) nuovo impianto;
- (DR) demolizione con ricostruzione;
- (TBF) trasformazione rustici in bassi fabbricati;
- (NC) nuova costruzione;
- (CD) mutamento di destinazione d'uso.

**Art. 11 - Manutenzione ordinaria - (MO)**

11.1 Sono interventi di manutenzione ordinaria "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture originarie od all'organismo edilizio" (articolo 13 comma 3a) della L.R. n.56/77).

11.2 Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi del *Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n.490: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352 (pubbl. su G.U. n. 302 del 27.12.99)"*.

Tuttavia, nell'ambito del centro storico è necessaria, prima dell'inizio dei lavori, la comunicazione al *Responsabile del Procedimento* dell'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria.

**Art. 12 - Manutenzione straordinaria - (MS)**

12.1 Sono interventi di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (articolo 13 comma 3b) della L.R. n.56/77).

12.2 Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita da parte del Sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti *dal Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490:*



*"Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352 (pubbl. su G.U. n. 302 del 27.12.1999)".*

### **Art. 13 - Restauro e risanamento conservativo - (RR)**

13.1 Sono interventi di restauro e risanamento conservativo "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 dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (articolo 13 comma 3c) della L.R. n.56/77).

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali.

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

13.2 Sono soggetti al rilascio di autorizzazione del *Responsabile del Procedimento* gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale senza mutamento della destinazione d'uso.

13.3 Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, l'istanza deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista, e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

**Art. 14 - Ristrutturazione edilizia - (RE)**

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

14.2 Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

- la ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) 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;
- la ristrutturazione edilizia di tipo B (REB) ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

14.3 Per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia è necessario il rilascio della concessione.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista sia compatibile con i caratteri strutturali dell'edificio.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista, e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

**Art. 15 - Ristrutturazione urbanistica - (RU)**

15.1 Sono "gli interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale" (articolo 13 comma 3e) della L.R. n.56/77).

15.2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati mediante strumenti urbanistici esecutivi.

**Art. 15 bis – Completamento - (C)**

15bis.1 Sono "gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificato, da disciplinare con prescrizioni specifiche relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alle tipologie ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici" (articolo 13 comma 3f) L.R. n.56/77).

15bis.2 Per la realizzazione degli interventi di completamento è necessario il rilascio della concessione.

**Art. 16 - Nuovo impianto (NI)**

- 16.1 Sono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con prescrizioni specifiche.
- 16.2 Gli interventi di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

**Art. 16 bis – Demolizione con ricostruzione - (DR)**

- 16 bis.1 Sono gli interventi di demolizione di edifici rustici inutilizzati con cambio di destinazione e ricostruzione con mantenimento di:
- allineamenti preesistenti;
  - altezza preesistente;
  - volume e superficie coperta preesistente;
  - carattere compositivo dei prospetti e materiali di finitura esterni riproducenti gli elementi caratteristici del contesto in cui è inserito il nuovo edificio e comunque conformemente agli interventi di tipo REB, come definiti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27 Aprile 1984.
- 16 bis.2 L'attuazione degli interventi di demolizione preordinati alla costruzione di nuove opere e fabbricati è soggetta ad una unica concessione onerosa.
- 16 bis.3 Gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili soggetti a vincoli di cui al *Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352 (pubbl. su G.U. n. 302 del 27.12.1999)"*.

***Art. 16 ter – Trasformazione rustici in bassi fabbricati – (TBF)***

- 16 ter.1 Sono gli interventi di trasformazione di edifici rustici inutilizzati in bassi fabbricati, anche mediante demolizione e ricostruzione, purché il nuovo organismo edilizio non modifichi la superficie coperta preesistente e la sua altezza non superi i 3,00 m al colmo del tetto e la copertura venga realizzata in cotto.
- 16 ter.2 L'effettuazione degli interventi viene attuata mediante concessione onerosa, applicando i contributi primari e secondari riferiti alle costruzioni residenziali e l'aliquota "costo di costruzione" nella misura minima.

***Art. 16 quater – Nuova costruzione - (NC)***

- 16 quater.1 Sono interventi da realizzare rispettando i parametri stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- 16 quater.2 L'attuazione degli interventi è soggetta a concessione onerosa, fatte salve le eccezioni previste dalla Legge del 28 Agosto 1978, n.10.

***Art. 16 quinquies – Mutamento destinazione d'uso - (CD)***

- 16 quinquies.1 Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree o edifici, o parti di essi) è subordinato al rilascio di concessione.
- La destinazione richiesta deve rientrare, per ogni zona del territorio comunale, fra quelle specifiche previste dalle presenti Norme di Attuazione.
- 16 quinquies.2 Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione per il mutamento di destina-

## **NORME DI ATTUAZIONE**

zione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

- 16 quinquies.3 Non è richiesta la concessione quando, ferma restando la compatibilità della nuova destinazione con quella zona, essa ha luogo in un edificio o parte di edificio di volume inferiore a 700 m<sup>3</sup>.
- 16 quinquies.4 L'onerosità della concessione viene valutata in base alla differenza fra le tariffe della destinazione originaria e di quella prevista, nel caso quella relativa a quest'ultima sia superiore.

## TITOLO V

### AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

#### **Art. 17 - Azzonamento**

17.1 Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi dell'art.13 della L.R. 56/77, nelle seguenti aree:

- aree inedificabili;
- aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia.

17.2 Sono inedificabili:

- a) le aree di interesse storico, artistico ed ambientale;
- b) i corsi d'acqua;
- c) le aree demaniali;
- d) le aree geologicamente inadatte;
- e) le zone vincolate a verde pubblico o parcheggio;
- f) le zone vincolate a verde privato;
- g) le aree per la viabilità;
- h) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità, cimiteri, corsi d'acqua, discariche, prese acquedotti, depuratori, ecc., salvo quanto previsto dall'art.27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

17.3 Le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia comprendono:

- a) aree urbanizzate ed urbanizzande:

## **NORME DI ATTUAZIONE**

- aree di tipo A: centri storici;
- aree di tipo B: centri abitati;
- aree di tipo C: di completamento e sviluppo residenziale;
- aree di tipo D: di completamento produttivo;

b) aree di tipo E: aree agricole;

c) aree di tipo SP: per servizi ed attrezzature sociali ed impianti tecnologici di pubblica utilità, esistenti ed in progetto.

17.4 La superficie delle aree comprese nelle fasce ed aree di rispetto, di cui al precedente punto 17.2/h, è computabile sia ai fini della densità territoriale che di quella fondiaria.



**Art. 18 - Zone residenziali A**

- 18.1 Le zone A, individuate nella tav. 12B della Variante di P.R.G., sono quelle delimitate come centro storico e comprendono tutte le aree e gli immobili corrispondenti alla parte più antica dell'insediamento il cui nucleo centrale, di interesse ambientale, viene individuato come zona A\*. Esse sono attualmente destinate prevalentemente alla residenza ed alle attività ad essa compatibili con la coesistenza di immobili e strutture a destinazione residenziale e rurale a servizio dell'attività agricola.
- 18.2 Gli interventi ammessi nell'interno delle zone A sono finalizzati al risanamento ed al recupero delle unità edilizie già esistenti, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
- 18.3 Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ammessi nelle zone A dovranno essere formati i piani di recupero e/o piani particolareggiati.
- 18.4 In assenza di P.R. sono ammessi solo gli interventi di risanamento, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia come definiti all'art.31 della Legge 457/78 in base a concessioni dirette.

**Art. 19 - Zone residenziali B**

19.1 Le zone residenziali B, individuate nelle tavole 10B, 11B e 12B di Variante, sono quelle comprendenti le aree perimetrate come centro abitato ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77, all'esterno delle zone A, e comprendenti alcune aree attigue, parzialmente edificate, aventi le stesse caratteristiche.

Vengono individuate zone B di recupero di tipo intensivo nel Capoluogo e zone B<sub>1</sub> di tipo estensivo sia nel Capoluogo che nei centri abitati delle frazioni.

Nelle zone B insistono immobili ed agglomerati edilizi, prevalentemente di antica costruzione, a destinazione mista residenziale e rurale a servizio di attività agricola svolta in forma tradizionale.

19.2 Gli interventi ammessi all'interno delle zone B sono quelli finalizzati al mantenimento della destinazione mista residenziale e rurale garantendo la permanenza di attività produttive agricole non incompatibili con la residenza e regolamentando l'eventuale trasformazione di immobili dismessi dall'uso agricolo a quello esclusivamente residenziale.

19.3 Gli edifici ubicati nelle zone B sono soggetti ad interventi singoli, in base a concessioni dirette, ma con facoltà di piani di recupero.

19.4 Per interventi di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio il piano di recupero (P.R.).

**Art. 20 - Zone residenziali C**

- 20.1 Sono aree di completamento dell'edilizia esistente e di sviluppo, comprendenti singoli lotti liberi e porzioni di aree generalmente interclusi nell'edilizia esistente su cui sono ammesse nuove costruzioni con destinazione prevalentemente residenziale. Esse vengono individuate nelle tav. 10B e 11B della Variante di P.R.G.
- 20.2 Soppresso.
- 20.3 L'edificazione nelle aree di completamento C potrà avvenire mediante concessione singola diretta (C.S.) ed in quelle di sviluppo C1 con piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) obbligatorio, nel rispetto delle sole destinazioni d'uso ammesse nelle zone C.
- 20.4 Le concessioni nelle zone residenziali C sono a titolo oneroso.

**Art. 21 - Zone produttive D**

21.1 Sono le aree, situate in fregio alla strada provinciale Tortona - Avolasca, riservate agli insediamenti produttivi esistenti, che vengono confermati nella localizzazione attuale, con possibilità di adeguamento funzionale ed aziendale e di potenziamento entro limiti predeterminati.

Esse vengono individuate nelle tavole 10B, 11B e 12B della Variante di P.R.G.

21.2 L'utilizzazione delle aree suddette potrà avvenire mediante concessione singola diretta a titolo oneroso.

**Art. 22 - Zone rurali E**

22.1 Sono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura.

22.2 Gli interventi nelle zone agricole hanno per obiettivo prioritario la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento, ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.

**Art. 23 - Aree per servizi ed attrezzature sociali S.P.**

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

## TITOLO VI

### NORME SPECIFICHE DI ZONA

#### **Art. 24 - Zone residenziali A (centri storici)**

24.1 Nelle zone A potranno essere formati i Piani di Recupero (P.R.) e i Piani Particolareggiati (P.P.).

Nei comparti (\*), individuati nelle tavole 10B e 12B della Variante di Piano, dovranno essere formati i piani di recupero (P.R.) o particolareggiati (P.P.).

Qualsiasi intervento di ristrutturazione urbanistica potrà avvenire solo nell'ambito e con le prescrizioni del P.P.

24.2 In assenza di piano di recupero, ed al di fuori di esso, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo le definizioni date dagli artt. 11, 12, 13 e 14 del titolo IV delle presenti N.T.A.

Non saranno comunque consentiti interventi che aumentino la superficie coperta, l'altezza, il volume e la superficie utile degli edifici o che prevedano l'impiego di materiali non conformi a quelli originari e tradizionali.

24.3 Saranno consentiti interventi intesi ad eliminare sovrastrutture e superfetazioni, nonché ad allineare il filo di gronda alla cortina edilizia prevalente in cui l'edificio si trova inserito e, purché ciò non richieda un aumento dell'altezza che superi di oltre 80 cm quella preesistente, purché tale riallineamento non dia luogo ad un piano in più oltre a quelli esistenti.

24.4 In assenza di P.R., od al di fuori di esso, saranno consentiti ampliamenti "una tantum" dei fabbricati residenziali in misura non eccedente il 20% della superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., e comunque non superiore a 20 mq di superficie utile, finalizzata essenzialmente al miglioramento degli impianti igienico-sanitari ed alla funzionalità delle abitazioni.

É altresì ammessa la costruzione di autorimesse, nella misura e con le caratteristiche di cui all'art.7.3, rispettando la distanza dalle strade ovvero, quando ciò non sia possibile per motivi orografici o di accessibilità, allineando il fronte a quello esistente così da non ridurre la distanza dalla struttura viaria.

Gli ampliamenti previsti non dovranno comportare la diminuzione delle distanze dai fabbricati o dai confini, salvo convenzioni stipulate tra le parti, registrate e trascritte, che ne prevedano le possibilità anche reciproche e comunque non potranno aver luogo verso strade o spazi pubblici, salvo che avvengano all'interno di edifici già esistenti, anche aventi diversa destinazione.

24.5 I fabbricati rustici e comunque non residenziali, esistenti alla data di adozione della Variante di P.R.G. e non più utilizzati come tali, potranno, se in assenza od al di fuori del P.R., essere ristrutturati senza aumento di superficie coperta, di volume e di superficie utile, e destinati ad uno degli usi consentiti nella zona (classi A, B, F), con concessione onerosa, se l'edificio oggetto dell'intervento è parte di quello residenziale. La loro demolizione non potrà dar luogo alla loro ricostruzione se non nell'ambito e secondo le norme del P.R.

La loro conservazione all'uso originario, previo consolidamento e riattamento, è consentita solo se tale uso è compatibile con le destinazioni specifiche di zona (classi A, B, F) con esclusione di stalle, concimaie e simili.

24.6 Le aree libere, o divenute tali in seguito a crolli o demolizioni, potranno essere oggetto di interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

$$I_f = 1,5 \text{ mc/mq};$$

$$R_c = 50\%;$$

$$H_{\max} = 2 \text{ piani f.t. (7,50 m)};$$

Ds = mantenimento degli allineamenti esistenti, oppure arretramento di 3 m;

Dc = m 5 dal confine inedificato o con fabbricato a distanza uguale o maggiore di m 5 dal confine; Dc = 0 se ammessa la costruzione in aderenza;

Dff = m 10;

Dtt = m 10; Dtt = 0 se il fabbricato adiacente è sul confine.

Nella verifica dei parametri If ed Rc si dovranno considerare anche i fabbricati, sia residenziali che non, eventualmente esistenti nel lotto oggetto di intervento.

24.7 Nella realizzazione di tutti gli interventi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Le finiture delle facciate degli edifici dovranno essere ad intonaco rustico o civile, con tinteggiatura in tinta da scegliersi in campionatura sottoposta all'approvazione del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia. Sono ammesse facciate con mattoni a vista. Sono tassativamente vietati i rivestimenti in marmo, ceramica o clinker.

I serramenti esterni potranno essere in legno, con persiane a stecche od antoni; sono ammessi serramenti in metallo purché smaltati con tinte correnti.

È vietata la formazione di contorni in marmo alle aperture.

b) Le coperture dovranno essere in cotto (preferibilmente in coppi). Sono vietate tassativamente coperture in lastre di cemento, fibrocemento, lamiere zincate, rame e laminati plastici sia opachi che trasparenti.

**Art. 25 - Zone residenziali B (centri abitati)**

*Comprendono le zone B e B1*

25.1 Le zone residenziali B sono soggette a "recupero", senza obbligo ma con facoltà di Piani di recupero (P.R.).

25.2 In assenza di P.R. valgono le norme di cui ai precedenti articoli 24.2, 24.3, 24.4.

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

$I_f = 1,5 \text{ mc}/\text{mq}$  (comprendendo anche la cubatura esistente) nelle zone B;

$I_f = 1,00 \text{ mc}/\text{mq}$  (comprendendo anche la cubatura esistente) nelle zone B<sub>1</sub>;

$R_c = 50\%$  (considerando anche l'esistente) nelle zone B;

$R_c = 40\%$  (considerando anche l'esistente) nelle zone B<sub>1</sub>;

$H_{\text{max}} = 2$  piani f.t. (7,50 m);

$D_s =$  mantenimento degli allineamenti esistenti, oppure arretramento di m 3;

$D_c =$  m 5 dal confine inedificato e con fabbricato a distanza uguale o maggiore di 5 m dal confine;  $D_c=0$  se ammessa la costruzione in aderenza;

$D_{ff} =$  m 10;

$D_{tt} =$  m 10; è ammessa la costruzione in aderenza ( $D=0$ ) se il fabbricato adiacente è sul confine.

Le concessioni, in ogni caso, saranno onerose.

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

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



## **NORME DI ATTUAZIONE**

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

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

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

**Art. 26 - Zone residenziali C (completamento e sviluppo)**

Comprendono zone residenziali C e C1.

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

- $I_f = 0,80 \text{ mc/mq}$ ;
- $R_c = 30\%$ ;
- $H_{max} = 2$  piani f.t. (m 7,50);
- $D_s = m 7,50$  (art.9 D.M. 02.04.1968 n.1444);
- $D_c = m 5$  da confini ineditati o edificati a distanza maggiore od uguale a m 5;  
 $D_c = 0$  se ammessa la costruzione in aderenza;
- $D_{ff} = m 10$ ;  $D_{tt} = m 10$ ;  $D_{tt} = 0$  se la costruzione può avvenire in aderenza.

26.2 L'edificazione nelle zone residenziali di sviluppo C1 è ammessa, per i fabbricati aventi esclusivamente destinazione di cui alle classi A e B, mediante piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) obbligatorio esteso alle aree indicate con i numeri 6 e 7 nella Tav. 10B della Variante ed aventi una superficie territoriale complessiva di mq 14.877, nel rispetto dei parametri dimensionali seguenti:

- $I_t = 0,65 \text{ mc/mq}$ ;
- $I_f = 0,8 \text{ mc/mq}$ ;
- $R_c = 25\%$ ;
- $H_{max} = 2$  piani f.t. (m 7,50);
- $D_s = m 6$  (art. 27 L.R. 56/77);
- $D_c = m 10$ ;  $D_c = 0,00$  tra gruppi contigui di eventuali costruzioni a schiera;
- $D_{ff} = m 20$ ;

– Dtt = m 10; Dtt = 0,00 tra unità contigue di eventuali costruzioni a schiera.

26.3 Il P.E.C. dovrà prevedere la cessione gratuita di 18 mq/abitante per spazi pubblici e la formazione di spazi di uso comune agli abitanti insediabili nel P.E.C., oltre a cortili e giardini privati. *Le aree pubbliche previste a parcheggio e a verde, previste nel P.E.C., indicato in cartografia con il n. 6, non potranno essere monetizzate.*

26.4 Il 30% della Sf dovrà essere destinato a verde privato; il 20% della Sf dovrà essere destinato a parcheggio privato.

26.5 Le strade interne dovranno avere larghezza non inferiore a metri 9, con marciapiedi, e saranno dotate di piazzuole di svolta se a fondo cieco.

26.6 La superficie per spazi pubblici e quella destinata alla viabilità interna non sono computabili nella superficie fondiaria.

26.7 Sia nelle zone C che in quelle C1 è ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati, non eccedenti l'altezza di m 2,50, per accessori ai fabbricati residenziali realizzati sull'area. I bassi fabbricati saranno esclusi dal computo del volume purché gli stessi non coprano più del 5% dell'area fondiaria.

La superficie coperta dei bassi fabbricati che non rientrino nei casi previsti dell'art.7.3, concorrerà alla determinazione della Sc realizzabile sul lotto interessato e che non potrà quindi essere superiore ai valori specifici di zona.

**Art .27 - Zona produttiva D (artigianale di completamento)**

27.1 Le aree riservate alle attività produttive (artigianato della classe C e destinazioni della classe F) sono quelle localizzate in fregio alla strada provinciale Tortona - Avolasca ed individuate nelle tavole 10B, 11B e 12B della Variante di P.R.G.

Esse risultano già parzialmente edificate ed hanno una consistenza territoriale di 6.800 mq.

27.2 Nelle aree già parzialmente edificate sono consentite operazioni di ampliamento e completamento dei fabbricati esistenti, per necessità funzionali ed aziendali, fino a coprire il 50% dell'area fondiaria alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.

27.3 Nelle operazioni di ampliamento e completamento consentite devono essere rispettati i seguenti parametri:

$R_{cmax} = 50\%$ ;

$H_{max} = 10 \text{ m}$ ;

$D_s = 10 \text{ m}$ ;

$D_c = 5 \text{ m}$  da confini ineditati o edificati a distanza maggiore o uguale a  $5 \text{ m}$ ;  $D_c = 0$  se ammessa la costruzione in aderenza;

$D = 10 \text{ m}$  tra fabbricati di qualsiasi tipo;  $D = 0$  se la costruzione può avvenire in aderenza.

27.4 In presenza di area libera, i parametri da osservare nell'edificazione sono i seguenti:

$R_{cmax} = 40\%$ ;

$H_{max} = 10 \text{ m}$  salvo maggiori altezze richieste da comprovate esigenze tecnologiche;

## NORME DI ATTUAZIONE

Ds = 10 m;

Dc = m 5;

D = 10 m tra fabbricati di qualsiasi tipo.

27.5 Per ogni unità produttiva è ammessa la costruzione di un alloggio di non oltre 130 mq lordi e nel rispetto dei parametri seguenti:

Hmax = 2 piani f.t. (m 7,50);

Ds = 10 m;

Dc = m 5;

D = 10 m tra fabbricati.

Inoltre, la superficie coperta, sia dalla residenza che dagli impianti produttivi, non potrà superare il 50% dell'area fondiaria.

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

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

**Art. 28** - Annullato

**Art. 29 - Zona rurale E**

29.1 Nella zona rurale, destinata alle attività agricole, sono ammesse esclusivamente costruzioni a servizio dell'agricoltura e funzionali alla conduzione dei fondi, e cioè residenze rurali e fabbricati accessori (classi E ed F) esclusi i macelli e strutture artigianali di servizio e produzione.

29.1 bis Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali nella zone produttive agricole vengono rilasciate alle categorie di soggetti individuate alle lettere a), b) e c) del comma 3° art.25 L.R. n.56/77 e s.m. e i.

Tutte le altre concessioni previste all'art. 25 della L.R. 56/77 vengono rilasciate ai proprietari dei fondi e chi abbia titolo, fermo restando che chiunque ha titolo per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, edifici ed infrastrutture.

29.2 Ai sensi dell'art.25, 7° comma della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone rurali è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui i registri della proprietà immobiliare.

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

a) abitazioni rurali

If =  $0,05^{mc}/_{mq}$  in terreni a colture orticole o floricole specializzate;

If =  $0,03^{mc}/_{mq}$  in terreni a colture legnose specializzate;

If =  $0,02^{mc}/_{mq}$  in terreni a seminativo ed a prato permanente;

If =  $0,01^{mc}/_{mq}$  in terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno, conteggiati su non più di 5 ettari per azienda.

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

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

– indice di fabbricazione del lotto specifico:

$$I_f = 0,80^{mc}/_{mq} \text{ di area fondiaria;}$$

– rapporto di copertura  $R_c$  = come 29.3.c;

–  $H_{max}$  = 2 piani f.t. (m 7,50);

–  $D_{ff} = D_{tt} = 10$  m.

Le richieste di concessione a costruire devono essere accompagnate da documentazione catastale comprovante il tipo di coltura in progetto.

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

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

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

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

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

b) strutture ed attrezzature rurali:

$I_f$  = indeterminato;

$H$  = secondo le esigenze.

c) per tutti i fabbricati

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

$R_c$  = 5% dell'intera area asservita;

$R_c$  = 40% del lotto direttamente interessato;

$D_s$  = come da D.P.R. del 16.09.1996, n.610;

Dc = m 5;

Dff = m 10;

Dtt = m 10.

29.4 I fabbricati residenziali di cui alla classe A esistenti alla data di adozione della Variante, non usati da imprenditori agricoli ai fini della conduzione dei fondi, potranno mantenere la loro destinazione, potranno essere oggetto degli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia tipo A e B e di un ampliamento "una tantum" nella misura massima del 20% del volume residenziale esistente, e comunque non superiore a 100 mc, da attuarsi una sola volta, da assentire con concessione onerosa tranne i casi di gratuità di cui all'art.9 della Legge n.10/77.

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

29.5 Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, possono essere ristrutturati o riutilizzati dal punto di vista agricolo ed anche recuperati per altre destinazioni residenziali, comprese quelle di carattere agriturismo, anche da parte di non imprenditori agricoli, ma senza l'aumento né di volume né di superficie utile sino ad un incremento massimo della C.I.R.T. di 15 abitanti.

Gli interventi relativi al presente punto 29.5, in quanto non strettamente necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono soggetti a concessione onerosa, indipendentemente dalla qualifica del concessionario.

L'individuazione, qualificazione e volumetria saranno certificati mediante atto notorio redatto a termini di legge, La loro utilizzazione è riservata esclusivamente alle aziende che risultano proprietarie alla data di adozione della Variante di P.R.G.

29.6 Ai titolari di abitazioni rurali, utilizzate ai fini della conduzione del fondo, può essere concesso, a titolo oneroso, un incremento "una tantum" contenuto entro il 40% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G. e con un aumento massimo di 50 mq di superficie utile, e con un minimo sempre ammesso di 20 mq, quando ciò sia reso necessario da comprovate esigenze familiari.



29.7 Stralciato.

29.8 Nella costruzione di nuove stalle e concimaie ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

a) le stalle devono essere indipendenti da edifici abitabili, sia propri che altrui, e distare da essi non meno di m 50;

Dc = pari a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di m 5;

b) le concimaie, i pozzi neri ed i depositi di materiale di rifiuto idoneamente impermeabilizzati, devono essere posti a non meno di m 100 dalle abitazioni, sia proprie che altrui, ed a non meno di m 200 dai pozzi o serbatoi di acqua potabile;

Dc = 10,00 m.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva dell'A.S.L., che potrà imporre anche distanze maggiori.

29.9 Ricovero attrezzi.

I proprietari di almeno 3.000 mq di terreno coltivato a vigna, frutteto, orto o di almeno 10.000 mq di terreno ad alta destinazione, non facenti parte di un'azienda agricola già dotata delle strutture edilizie relative, potranno costruire piccoli e bassi fabbricati, rispettivamente di superficie coperta non superiore a mq 18 ed a mq 24, di cui i due terzi formanti locale chiuso, ed un terzo costruito da portichetto aperto su tre lati.

L'altezza di gronda non dovrà superare 2,25 m; il tetto dovrà essere in cotto a due falde, il pavimento in battuto di cemento o mattoni, i serramenti in legno; non dovranno essere allacciati ad acquedotto, rete elettrica, fognatura; non dovranno disporre di servizi.

È ammesso un camino.

I fabbricati di cui trattasi dovranno sorgere a non meno di 5,00 m dai confini ed essere utilizzati per il ricovero attrezzi e preparazione di fertilizzanti, anticrittogamici, ecc.

29.10 Norme generali per le nuove costruzioni.

## **NORME DI ATTUAZIONE**

In tutta la zona rurale l'uso di "prefabbricati" per costruire capannoni, stalle, ecc., è consentito solo a condizione che:

- il tamponamento sia in cotto e rivesta anche le strutture verticali;
- il tetto sia in cotto o in fibrocemento rosso;
- vengano messe a dimora piante di medio ed alto fusto formanti cortine sul lato e sui risvolti visibili da pubbliche strade.

**Art. 30 - Aree per servizi ed attrezzature sociali S.P.**

- 30.1 In applicazione all'art.21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, la Variante prevede una dotazione di aree per servizi sociali atta a soddisfare abbondantemente la quantità minima richiesta di  $18 \text{ mq/abitate}$ .
- 30.2 Il dimensionamento delle aree viene raggiunto attraverso alla riconferma di tutte quelle esistenti e previste dal P.R.G. ed al reperimento delle aree destinate a soddisfare il fabbisogno indotto dall'incremento demografico previsto, senza tener conto di quelle ancora da individuare nelle aree soggette a P.E.C.
- 30.3 Le aree per servizi sociali sono individuate nelle tavole 10B ed 11B della Variante e le relative quantificazioni vengono evidenziate nelle tabelle riportate nelle tavole stesse.

**Art. 31 - Fasce di rispetto stradale**

31.1 Ai sensi dell'art.27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed in applicazione del Nuovo Codice della Strada, integrato mediante i disposti del D.P.R. 16.09.1996 n.610, viene individuata, all'esterno degli insediamenti previsti dal P.R.G., una fascia di rispetto a protezione del nastro stradale, fissata nella misura di m 20 per tutte le strade provinciali e comunali e m 10 per le strade vicinali, riportate nelle tavv. 10B, 11B e 12B della Variante anche in caso di contraddizione eventuale con quanto raffigurato negli elaborati cartografici.

Negli incroci fra strade, per la determinazione dell'area di rispetto, si applica il procedimento di cui all'art.5 del D.M. 1° Aprile 1968 n.1404.

31.2 I fabbricati situati alla data di adozione del P.R.G. in fasce di rispetto stradale, potranno essere ampliati secondo il comma 10 dell'art.27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni "una tantum", per un volume non superiore al 20% del volume preesistente, per motivi di adeguamento igienico e funzionale; gli ampliamenti concessi dovranno avvenire sul lato opposto di quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare o, quando ciò non sia possibile, sull'allineamento dell'infrastruttura, in modo da non realizzare distanze inferiori a quelle in atto.

Potranno inoltre essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

31.3 Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite soltanto destinazioni conformi al 3° comma dell'art.27 della L.R. 56/77 e s.m. e i., nonché piste di accesso o svincolo ad insediamenti retrostanti.

Sono consentiti, naturalmente, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.

31.4 Nelle fasce di rispetto stradale possono essere consentiti, a titolo precario, impianti a servizio della strada quali distributori di carburanti con chioschi e servizi relativi.

31.5 Nelle fasce di rispetto stradale possono altresì essere ubicati impianti ed infrastrut-

ture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

**Art. 32 - Zone di rispetto cimiteriale**

32.1 In applicazione dell'art.27 della L.R. 56/77 viene individuata una zona di rispetto cimiteriale, della profondità di m 150, come riportata nelle tavole n. 10B ed 11B della Variante di P.R.G.

32.2 Nella zona di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti.

É ammessa altresì la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali.

**Art. 33 - Zona di rispetto fluviale**

- 33.1 Ai sensi del *Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352 (pubbl. su G.U. n. 302 del 27.12.1999)"* sono sottoposti a vincolo paesaggistico di cui alla legge 29.06.1979 n.1407, il torrente Grue e la relativa sponda sinistra, per una fascia di m 150, ricadente nel territorio comunale.
- 33.2 Annullato
- 33.3 Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 è istituita una fascia di rispetto della profondità di 100 m lungo la sponda sinistra del torrente Grue.
- 33.4 Nella fascia di rispetto fluviale, di cui all'art.29 della L.R. 56/77, è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione; i fabbricati esistenti potranno essere sottoposti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 33.5 Nella fascia di rispetto fluviale, di cui alla L.R. 56/77, possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, solo le opere di pubblica utilità quali impianti di depurazione, elettrodotti, impianti di telecomunicazione ed attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti ai sensi dell'art.31 della stessa Legge Regionale.

***Art. 34 - Zone di rispetto impianti tecnologici***

- 34.1 Nelle tavv. 10B ed 11B di Variante è indicata l'ubicazione della vasca di accumulo dell'acquedotto comunale in località Valeria; attorno ad essa viene istituita una fascia di rispetto di m 25 di raggio.
- 34.2 Annullato
- 34.3 Nelle tavole 10B ed 11B della Variante sono indicati n.6 impianti di depurazione della fognatura comunale attorno ai quali è stata istituita e rappresentata graficamente in cartografia una fascia di rispetto avente raggio 100 m, ai sensi dell'allegato 4, punto 1.2, della Deliberazione del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dell'inquinamento, avente per oggetto "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art.2, lettere b), d) ed e) della Legge 10 Maggio 1976, n.319, recante Norme per la Tutela delle Acque dall'inquinamento" pubblicata sul Supplemento ordinario alla G.U. n.48 del 21 Febbraio 1977.
- 34.4 Nelle fasce di rispetto di cui ai punti 34.1 e 34.3 non sono ammesse nuove costruzioni; sono ammesse colture arboree industriali.
- 34.5 Nelle tav. 10B, 11B e 12B di Variante viene individuata la posizione dell'oleodotto Genova-Lacchiarella attraversante da Sud a Nord il territorio comunale; ai lati della condotta viene istituita una fascia di rispetto "non edificandi" della larghezza di 10 m che per il tratto della lunghezza di 180 m in attraversamento la strada comunale per Villaromagnano, si riduce a metri 3.
- 34.6 Nelle tav. 10B e 11B della Variante viene individuata la posizione dell'elettrodotto ad alta tensione (380.000 V) che attraversa il territorio comunale nella parte a levante. La distanza di rispetto dell'elettrodotto viene definita in base alle disposizioni di cui all'art.5 del D.P.C.M. 23.04.1992.

## **NORME DI ATTUAZIONE**

- 34.7 Nella tav. 11B di Variante viene individuato un pozzo per l'alimentazione dell'acquedotto comunale; attorno ad esso viene istituita una zona di rispetto fissata nella misura di 200 m di raggio, come stabilito dal D.P.R. 24 Maggio 1988 n.236.



**Art. 35 - Zone soggette a vincolo idrogeologico o forestale**

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

**Art. 35 bis - Edificazione nelle zone a rischio idrogeologico – geomorfologico**

35bis.1 Annullato.

35bis.2 Annullato.

35 bis.3 La tavola 6 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico", elaborato facente parte dell'Indagine Geologico Tecnica *ai sensi della Circolare P.R.G. n. 7/LAP del 8.5.96* redatta dal Geologo dott. Riccardo Ferretti, prospetta la zonazione del territorio del comune di Cerreto Grue per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca, indipendentemente dai fattori antropici.

Riguardo al grado di pericolosità ed alla idoneità di uso, il territorio comunale viene distinto in due classi: Classe II e Classe III.

35 bis.4 Classe II.

Sono porzioni di territorio a modesta pericolosità geomorfologica.

Si tratta di zone idonee all'edificazione subordinatamente al rispetto di accorgimenti tecnici derivanti da indagini geognostiche, studi geologici e geotecnici, da eseguire nelle aree di intervento in fase di progetto esecutivo, in ottemperanza al D.M. 11.03.1988.

La classe II viene suddivisa in due sottoclassi in funzione della natura dei fattori penalizzanti:

- Classe II a  
sono porzioni di territorio, da subpianeggianti a moderatamente acclivi, interessate da fenomeni di esondazione a bassa energia, da prolungato ristagno delle acque meteoriche, da ruscellamento diffuso, e con mediocri caratteristiche meccaniche dei terreni.
- Classe II b  
sono porzioni di territorio, da debolmente a mediamente acclivi, con limitata idoneità e moderata pericolosità derivanti principalmente da problemi di stabilità dei versanti connessi alle scadenti caratteristiche meccaniche dei terreni.

35 bis.5 Classe III.

Sono porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da sconsigliarne l'utilizzo ai fini edificatori.

Viene suddivisa in due sottoclassi:

- Classe III a  
sono porzioni di territorio, inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, si fa riferimento all'art.31 della L.R: 56/77.

Nell'intento di non penalizzare le attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico, non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.S.F.F., si ritiene possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino esclusivamente edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata od accertata con opportune indagini geologiche, idrogeologiche e , se necessario, geognostiche dirette di dettaglio in ottemperanza a quanto previsto dalla circolare 16/URE e dal

## **NORME DI ATTUAZIONE**

D.M. 11.03.1988.

La progettazione dovrà essere condotta in modo da ridurre al minimo i fattori di rischio e di pericolosità.

- Classe III b

Sono le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentiti solo interventi edilizi che non aumentino il carico antropico, quali manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, non altrimenti realizzabili, si fa riferimento al già citato art.31 L.R. 56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione delle pericolosità.

## TITOLO VII

### NORME SPECIALI

#### ***Art. 36 - Formazione di strade private***

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

#### ***Art. 37 - Accessi ad autorimesse private***

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

**Art. 38 - Recinzioni**

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

**Art. 39 - Norme aggiuntive**

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

***Art. 40 - Salvaguardia***

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

***Art. 41 - Entrata in vigore della Variante***

41.1 Ai sensi dell'art. 15 della L.R. 56/77, la Variante di P.R.G. entrerà in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della deliberazione di approvazione della Giunta Regionale.

***Art. 42 - Norme transitorie e finali***

42.1 Si fa riferimento, per quanto non previsto nelle presenti norme, alla legislazione vigente in materia.

42.2 L'entrata in vigore della Variante comporta la decadenza delle norme di Regolamenti Comunali in contrasto con essa.

42.3 L'entrata in vigore della Variante comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con essa salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

***Art. 43 - Aggiornamenti***

43.1 Il P.R.G. sarà soggetto a revisione ed aggiornamento per adeguarlo, nei modi di legge, ai Piani Territoriali Regionali e Comprensoriali allorché questi diverranno operanti.

Il Comune provvederà, infine, ad aggiornare ed adeguare al P.R.G. ed alle presenti Norme di Attuazione, i propri regolamenti edilizi e di igiene.

Con l'entrata in vigore del Nuovo "Regolamento Edilizio decadranno le norme di cui agli articoli 3, 4 e 5 delle presenti Norme di Attuazione, in quanto recepiti dallo stesso.

***Art. 44 – Eliminazione delle barriere architettoniche***

Ai sensi dell'art.91 octies, comma 3, della L.R. 56/77, il Sindaco, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, accerta che sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

***Art. 45 – Impianti di pubblica utilità***

Gli impianti di pubblica utilità, quali cabine, centrali operative e di trasformazione, sedi amministrative, eseguiti da Enti Pubblici (E.N.E.L., TELECOM, ecc.), sia di nuova costruzione che in ampliamento, rinnovo, potenziamento di quelli esistenti, potranno essere realizzati indipendentemente dalle previsioni del P.R.G. e dalle specifiche di zona, per quanto concerne destinazione, volume, superficie coperta, altezza.

Devono essere rispettate le distanze dai fabbricati, dai confini e dalle strade, fatta eccezione – per quest'ultima – per gli interventi di cui all'art.25.1.4.

***Art. 46 – Impianti antenne per teleradiocomunicazioni***

46.1 L'installazione o la modifica degli impianti di teleradiocomunicazione è soggetta ad autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art.3 della Legge Regionale 23 Gennaio 1989, n.6.

46.2 L'autorizzazione edilizia è rilasciata dal Sindaco ed è subordinata all'autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, nel rispetto delle competenze statali in materia.

46.3 L'installazione di nuovi impianti di teleradiocomunicazione è espressamente vietata dalla presente Variante Generale del P.R.G. in tutte le zone residenziali.

Cerreto Grue, Maggio 2000

Il Progettista  
(Dott. Ing. Giuseppe Costa)