

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI VERCELLI

COMUNITA' MONTANA DELLA VALSESIA

P.R.G.I.

dei Comuni di Rimasco, Rima San Giuseppe e Carcoforo

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Settembre 2009

**Tavola E**

**Dott. Arch. CARLO CANNA**

Via Morgiazzi 5, 13019 Varallo, vc - 0163/51096

# TITOLO I

## CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.

Art. 2 - Applicazione del P.R.G.

Art. 3 - Edificabilità

## CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 – Parametri ed indici urbanistici

Art. 5 – Parametri ed indici edilizi

Art. 6 – Distanze ed altezze

## CAPO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Art. 8 - Programma Pluriennale di Attuazione

Art. 9 - Strumento urbanistico esecutivo

Art. 10 - Intervento edilizio diretto

Art. 11 - Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.)

Art. 12 - Concessione edilizia

Art. 13 – Tempo di validità della concessione

Art. 14 - Utilizzazione degli indici

Art. 15 - Trascrizione in mappa

Art. 16 - Abitabilità ed agibilità delle costruzioni

Art. 17 - Autorizzazione comunale per interventi edilizi minori

Art. 18 - Mutamenti nelle destinazioni d'uso degli edifici

Art. 19 - Interventi comunali in caso di edifici minaccianti rovina

## CAPO IV – URBANIZZAZIONI

Art. 20 – Opere di urbanizzazione

Art. 21 – contributo per il rilascio della concessione

Art. 22 – Determinazione degli oneri di concessione

Art. 23 – Interventi consentiti al di fuori del P.P.A.

## **TITOLO II**

### NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 24 – Destinazione d'uso

Art. 25 – Decoro dell'ambiente urbano

Art. 26 – Tutela e sviluppo del verde

Art. 27 – Aree di parcheggio ed autorimesse

Art. 28 – Standards urbanistici

Art. 29 – Cave, discariche

Art. 30 – Viabilità pubblica – strade cieche

Art. 31 – Trasferimento di cubatura

## TITOLO III

### PREVISIONI DEL P.R.G.I.

#### CAPO I - DIVISIONE IN AREE

Art. 32 – Divisione in aree

Art. 33 – Divisione in aree e densità territoriale

Art. 34 - Divisione in aree a carattere urbanistico

Art. 35 – Aree di rispetto e di vincolo

#### CAPO II – AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 36 – Aree per servizi pubblici (SP)

Art. 37 – Aree destinate ad usi speciali (US)

Art. 38 – Aree destinate ad impianti sciistici (IS)

Art. 39 – Aree di rispetto ambientale e paesaggistico

#### CAPO III – AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

Art. 40 – Aree di valore ambientale e documentario (AS)

Art. 41 – Aree residenziali a capacità esaurita (AE)

Art. 42 - Aree residenziali di completamento (AC)

Art. 43 - Aree residenziali di nuovo impianto (AN)

#### CAPO IV - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 44- Aree per impianti artigianali di nuovo insediamento (IP)

Art. 45- Aree agro-silvo-pastorali

#### CAPO V - AREE A CARATTERE TERZIARIO

Art. - 46 - Aree per insediamenti turistico-ricettivi (AT)

Art. – 46bis – Norme geologico-tecniche

Art. – 47 - Attività commerciali al dettaglio in sede fissa.

## TITOLO IV

### NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 47 - Deroghe delle norme di P.R.G.

Art. 48 - Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto e gas)

Art. 49 - Edifici o attività in contrasto con la destinazione di zona

Art. 50 - Adeguamento alla disciplina urbanistico - edilizia

Art. 51 - Commissione edilizia: composizione

Art. 52 - Domanda di concessione

**TITOLO I**

CAPO I

GENERALITA'

## Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.I.

Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati di seguito indicati (v. anche artt. 14-15 della L.R. 56 e successive modifiche e integrazioni).

A. Relazione illustrativa

B. Allegati tecnici e tavole di piano comprendenti i seguenti elaborati:

1. tav. 0 - Situazione attuale e previsioni piano di sviluppo
2. tav. 6 - Confini, destinazione d'uso del suolo e/previsioni P.R.G. comuni contermini

### Comune di Rima

(tavole d'indagine)

- tav. 0a - Tavola d'insieme (1:5000)
- tav. 1 - Carta foraggera (1:2000)
- tav. 2 - Opere di urbanizzazione vincoli esistenti (1:1000)
- tav. 2a- Opere di urbanizzazione e vincoli esistenti (1:1000)
- tav. 2b- Opere di urbanizzazione e vincoli esistenti (1:1000)
- tav. 2c- Opere di urbanizzazione e vincoli esistenti (1:1000)
- tav. 3 - Destinazione d'uso e stato di fatto degli edifici esistenti (1:1100)
- tav. 3a- Destinazione d'uso e stato di fatto degli edifici esistenti (1:1100)
- tav. 3b - Destinazione d'uso e stato di fatto degli edifici esistenti (1:1000)
- tav. 3c - Destinazione d'uso e stato di fatto degli edifici esistenti (1:1000)
- tav. 4 - Classi di edificabilità (1:10000)
- tav. 4a - Carta geololitologica (1:10000)
- tav. 4b - Carta geomorfologica e dei dissesti (1:10000)
- tav. 4c - Carta forestale (1:10000)
- tav. 5 - Destinazione d'uso del suolo (1:1000)
- tav. 5a - Destinazione d'uso del suolo(1:1000)
- tav. 5b - Destinazione d'uso del suolo (1:1000)
- tav. 5c - Destinazione d'uso del suolo (1:1000)
- tav. 5d – Destinazione d'uso del suolo (1:5000)

## Comune di Rimasco

(tavole d'indagine)

- tav. 1 - Carta foraggera (1:2000)
- tav. 2 - Opere di urbanizzazione e vincoli esistenti (1:1000)
- tav. 3 - Destinazione d'uso e stato di fatto degli edifici esistenti (1:1000)
- tav. 4 - Classi di edificabilità (1:10000)
- tav. 4a- Carta geomorfologica e dei dissesti (1:10000)
- tav. 4b- Uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali (1:10000)

(tavole di piano)

- tav. 5 - Destinazione d'uso del suolo (1:1000)
- tav. 5a Destinazione d'uso del suolo (1:1500)

## Comune di Carcoforo

(tavole d'indagine)

- tav. 1 – Carta foraggera (1:2000)
- tav. 2 – Opere di urbanizzazione e vincoli esistenti (1:1000)
- tav. 3 – Destinazione d'uso e stato di fatto degli edifici esistenti (1:1000)
- tav. 4 – Classi di edificabilità (1:10000)
- Tav. 4a - Carta geolitologica (1:10000)
- Tav. 4b - Carta geomorfologica e dei dissesti (1:10000)
- Tav. 4c - Carta forestale (1:10000)

(Tavole di piano)

- Tav. 5 - Destinazione d'uso del suolo (1:1000)
- Tav. 5a - Destinazione d'uso del suolo (1:5000)

- C. Schede delle superfici foraggere
- D. Caratteristiche geomorfologiche, dell'uso del suolo
- E. Norme tecniche di attuazione

F1. Tabelle delle aree urbanizzate e urbanizzande

F2 . Tabelle delle aree urbanizzate e urbanizzande

F3. Tabelle delle aree urbanizzate e urbanizzande

## Art. 2 - Applicazione del PRG

Ai sensi delle leggi dello Stato 17.8.1942, n.1150, 28.1.1977,n.10 e successive modifiche ed integrazioni, e della legge regionale 5.12.1977, n. 56, successivamente modificata e integrata con legge del 20.5.1980, n.50, la disciplina urbanistica edilizia del PRG si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili e le aree, che alla data di adozione del sente PRG siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

## Art. 3 - Edificabilità

Per area edificabile deve intendersi quella dotata di urbanizzazione primaria e cioè delle opere indicate dal successivo art. 4.

Le concessioni potranno essere rilasciate solo su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle, sempreché previste nel P.R.G.

**TITOLO I**

**CAPO II**

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### Art. 4 – Parametri ed indici urbanistici

I parametri ed indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle zone di P.R.G. sono i seguenti:

##### **a) Superficie fondiaria (Sf)**

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste (siano esse già acquisite o da acquisirsi da parte dell'Amministrazione, siano esse assoggettate o da assoggettarsi a uso pubblico).

##### **b) Superficie territoriale (St)**

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste (siano esse già acquisite o da acquisirsi da parte dell'Amministrazione, siano esse assoggettate o da assoggettarsi a uso pubblico).

##### **c) Rapporto di copertura (Rc)**

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

##### **d) Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

##### **e) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ):

rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^2]/[m^2]$ .

**f) Indice di densità edilizia fondiaria ( $I_f$ )**

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $I_f = V/S_f$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $[m^3]/[m^2]$ .

**g) Indice di densità edilizia territoriale ( $I_t$ )**

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $I_t = V/S_t$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^3]/[m^2]$ .

Art. 5 – Parametri ed indici edilizi

I parametri ed indici edilizi che disciplinano gli interventi nelle zone di P.R.G. sono i seguenti:

**a) Altezza dei fronti della costruzione ( $H_f$ )**

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici, intendendosi per tali gli impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori, , quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale ecc.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura;

nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

#### **b) Altezza della costruzione (H)**

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

#### **c) Numero dei piani della costruzione (Np)**

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m., misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

#### **d) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m.; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),

b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),

c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada - come definito dal D.Lgs. n.285/92 "Nuovo Codice della Strada - o, in assenza di questo, ciglio di una strada - come definito dall'art.2 del D.M. n.1404/68 - (Ds),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

#### **e) Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m. dal filo di fabbricazione.

#### **f) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

mentre sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

**g) Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m. e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

**h) Volume della costruzione (V)**

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

**Art. 6 – Distanze ed altezze**

**1) Distanze minime tra fabbricati**

Nelle aree degli insediamenti storico-ambientali (aree AS vedi titolo III, Art. 35) le distanze tra fabbricati nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione non possono essere alterate rispetto a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre aree è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di pareti finestrate, pari

all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicenza diretta tra le pareti; per pareti non finestrate non viene applicata. Sarà invece applicata la regola di  $H=l$ .

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

Tale minimo può essere ridotto a m 0,00 se trattasi di pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti o se preesiste parete in confine; in ogni caso l'edificazione in aderenza è subordinata all'esistenza di apposita previsione nell'ambito delle tabelle di zona.

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di m. 5,00 a meno che non intervengano accordi diversi tra i confinanti; comunque la distanza minima tra le costruzioni dovrà sempre essere di m. 10,00. I bassi fabbricati, con altezza pari al muro di cinta e comunque non superiore a m 2,50, di cui all'Art. 6, punto 3, dovranno distare almeno 10,00 m dai fabbricati principali di nuova costruzione ed almeno 3,00 m dai fabbricati principali esistenti. I bassi fabbricati possono essere costruiti in aderenza con i muri di cinta.

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

Nelle zone di espansione, ove le caratteristiche orografiche lo consentano (art. 27 legge N. 56/77), le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve particolari prescrizioni disposte negli articoli successivi o sulle planimetrie allegate alle presenti N. di A., debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1) e 2) di questo articolo sono ammesse solo nel caso di strumento urbanistico esecutivo con previsione planivolumetrica.

#### 3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà fatti salvi. rapporti tra altezze e distanze previsti dal precedente punto 1.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di 5,00 m ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di 6,00 m. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento con strumento urbanistico esecutivo con previsione planivolumetrica.

E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà se preesiste parete di aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, sempre che nell'ambito della zona sia ammessa la tipologia edilizia "a schiera". Tale norma è estesa anche ai bassi fabbricati con altezza pari ai muri di cinta e comunque non superiore a 2,50 m.

Le distanze dai confini si misurano normalmente dall'estradosso dei muri perimetrali se non esistono sporti calpestabili oppure balconi e dalle scale a giorno nel caso in cui tali elementi fuoriescano rispetto al filo di costruzione.

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 nelle  $A_t$  di espansione (AN,AT), distanza fra gli edifici ed il ciglio stradale è stabilito 6,00 m, anche quando si tratti di strade private.

#### 4) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità, al rapporto di copertura ed alle norme sulle distanze. L'altezza

minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in 2,70 m mentre nei corridoi è stabilita in 2,40 m. Per le opere di ristrutturazione, di restauro, risanamento, ecc., previo parere della C.I.E., il Sindaco può consentire anche il mantenimento di h. inferiori.

**TITOLO I**

**CAPO III**

**STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

## Art. 7 – Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti urbanistici esecutivi ed interventi edilizi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

## Art. 8 - Programma Pluriennale di Attuazione

E' lo strumento urbanistico del P.R.G. destinato a promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il bilancio del Comune.

Il Programma di Attuazione del P.R.G.I. avrà una durata compresa tra i 3 e i 5 anni e sarà formulato secondo le norme di cui all'art. 13 della legge 28.1.1977 n. 10 ed all'art. 33 della legge regionale 5.12.1977 n. 56.

## Art. 9 – Strumento urbanistico esecutivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio. Essi possono di iniziativa pubblica o privata.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica sono (art. 32 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56):

- a. Piani Particolareggiati di cui agli art. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e all'art. 38 della L.R. 56/77;
- b. Piani per l'edilizia economica popolare, di cui alla legge 18.4.1962, n. 167 e successive modificazioni e all' art. 41 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56.
- c. Piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni e all'art. 42 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56;
- d. Piani delle aree di espansione da espropriare ai sensi dell'art. 26 della legge 22.10.1971, n. 865, e Piano di Lottizzazione d'ufficio (ex art. 8 legge 6 agosto 1967, n. 765);
- e. Piani di Recupero ai sensi degli art. 27 e 28 della legge 5 agosto 1978;
- f. Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- g. Piani di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

h. Piani esecutivi convenzionati di cui agli articoli 43 e 44 della L.R. (dicembre 1977, n. 56).

### Art. 10 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone, dove lo strumento è prescritto, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad approvazione avvenuta dello strumento esecutivo.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e riguarda tutte le opere che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, nonché dell'uso del suolo e del sottosuolo, quali: opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazione, restauro, risanamento, modifiche di destinazione di uso, opere di arredo urbano, demolizione, recinzione, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole, sterri e riporti per la modificazione del piano di campagna degli edifici, muri di sostegno, sistemazione a verde ed interventi sulle alberature d'alto fusto di particolare pregio ambientale, apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati, alle condizioni previste dalle leggi vigenti in materia (ed in particolare della legge dello Stato n. 10/77 e regionale n. 56/77) e dalle presenti norme.

### Art. 11 - Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.)

I piani esecutivi convenzionati possono essere di iniziativa libera (P.E.C.) oppure obbligatori (P.E.C.O.).

I primi si realizzano sulle porzioni di territorio, indicate in P.R.G., non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione. Su dette aree i privati, singoli o riuniti in consorzio, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto eventualmente per essi fissati dai programmi di attuazione ai sensi della lettera c) dell'art. 34 della L.R. n. 56/77.

Un P.E.C. inserito in P.P.A. diventa obbligatorio (P.E.C.O.) (art. 44 della L.R. 56/77) e pertanto i proprietari di immobili (intendendo per immobili anche i terreni compresi nell'area individuata dal P.E.C.), singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di piano esecutivo convenzionato ai sensi del precedente comma, sono obbligati a farlo entro 60 giorni dall'approvazione del programma di attuazione, riferito a dette aree. In caso di inerzia da parte dei proprietari, il Comune procede secondo quanto previsto dal 7° comma e segg. dell'art. 44 della L.R. 56/77.

Sia per i piani di libera iniziativa, sia per quelli obbligatori, gli elaborati comprendono (art. 39 della L.R. n. 56/77):

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del Piano Regolatore Generale, con riferimento all'area interessata dal piano particolareggiato, corredate dei seguenti allegati:
  - ◆ le analisi e le ricerche svolte;
  - ◆ la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
  - ◆ la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione ed

- urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
- ◆ i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;
- 2) la planimetria delle previsioni di Piano Regolatore Generale relative al territorio oggetto del Piano Particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
  - 3) la planimetria del piano particolareggiato, disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
    - ◆ le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltrechè delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
    - ◆ gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e in progetto;
    - ◆ le aree destinate all'edificazione od alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
    - ◆ l'eventuale delimitazione di comparti edificatori;
  - 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
  - 5) l'eventuale progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
  - 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano particolareggiato, con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
  - 7) le norme specifiche di attuazione del piano particolareggiato;
  - 8) la planimetria di piano particolareggiato ridotta scala delle tavole del Piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
  - 9) lo schema di convenzione deve trattare quanto previsto dai punti 1) a 5) del 1<sup>o</sup> comma dell'art. 45 della L.R. 56/77. Il Comune assume, con propria deliberazione basata sull'eventuale convenzione-tipo predisposta dalla Regione Piemonte, criteri generali e particolari per la formulazione di dette convenzioni, normando - in particolar modo - termini, procedure, estensioni e caratteristiche delle aree da cedere gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

## Art. 12 - Concessione edilizia

La concessione è prescritta per l'attuazione di tutte le opere di cui all'art.10), comma secondo delle presenti norme.

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva da parte della Regione dei le presenti N. di A

Nelle zone dove è previsto l'intervento urbanistico diretto la concessione può essere data nei casi previsti dal precedente art. 3, dietro versamento del contributo di concessione stabilito dal Comune, ai sensi degli artt. 3, 5, 6, 10 e 11 della legge dello Stato 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni e dell'art. 52 della L.R. n. 56/77, e subordinatamente alla stipula di una convenzione tra Comune e richiedente, o atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei registri immobiliari, che garantisca:

- a) le condizioni di edificabilità relative all'urbanizzazione, di cui all'art. 3 delle presenti norme, o la loro

- realizzazione diretta da parte del concessionario, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune. In caso di esecuzione diretta delle opere da parte del concessionario il controvalore darà portato a scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n.10;
- b) l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto in base alle indicazioni del P.R.G. e dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo
  - c) la dimostrazione da parte del richiedente di essere titolare del diritto reale sull'area edificabile o sull'edificio interessato o di avere la disponibilità negli stessi, risultante da idoneo atto scritto;
  - d) la corrispondenza del progetto a tutti i parametri e agli indici urbanistici ed edilizi ed alle altre prescrizioni indicate dal P.R.G. ed agli eventuali strumenti urbanistici d'esecuzione;
  - e) gli eventuali vincoli d'inedificabilità delle aree accorpate, nel caso di trasferimento di cubatura di cui al successivo art. 32 delle presenti norme.

### Art. 13 - Tempo di validità della concessione

La concessione ha validità di massima di 1 (un) anno, trascorso il quale, se i lavori non hanno avuto inizio, la medesima si intenderà decaduta; il titolare o suoi aventi causa dovranno richiedere una nuova concessione. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, è stabilita in mesi 36 dalla data dell'inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe o concessione di un periodo più lungo ai sensi del 4° e 5° comma dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

Nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza per ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Qualora la nuova concessione preveda *per* la parte non ultimata, varianti rispetto al progetto originario, dovranno essere ricalcolati globalmente gli oneri di concessione ed eventualmente versate le quote eccedenti rispetto al primo versamento.

### Art. 14 - Utilizzazione degli indici

Lo sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità e di \_utilizzazione corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di concessioni edilizie sulle stesse superfici, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso.

### Art. 15 - Trascrizione in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti distinte per isolato urbanistico edilizio, che viene aggiornato a cura del detto Ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione edilizia deve essere corredato da una tavola che riproduce l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in rilievo a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

### Art. 16 - Abitabilità e agibilità delle costruzioni

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modifiche e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.

Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni previste dal progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente, esterno ed interno;
- g) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche e per il risparmio energetico (legge 30/4/1976 n. 373) ed in genere di sicurezza delle costruzioni.

### Art. 17 - Autorizzazione comunale per interventi edilizi minori

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto del vigente P.R.G. i seguenti interventi:

- a) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico e privato con:
  - ◆ depositi ed ammassi di rifiuti, relitti e rottami;
  - ◆ esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere;

- ◆ attrezzature mobili, anche se adatte al commercio al minuto ed all'ingrosso;
  - ◆ baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione; ai fini del presente articolo si considerano "baracche e tettoie" le costruzioni di altezza (h) inferiore a m. 4 il cui perimetro risulti, per almeno il 60%, totalmente privo di ogni tipo di tamponatura;
- b) La manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari, secondo quanto previsto dagli articoli 31 e 48 della L.S. 5 agosto 1978, n. 457;
  - c) il taglio di boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale: previo parere dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Vercelli;
  - d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
  - e) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati al pernottamento e di attendamenti;
  - f) la realizzazione di recinzioni senza opere in muratura;
  - g) la realizzazione e messa in opera periodica di coperture pressostatiche
  - h) la realizzazione di opere e impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e aeriformi, nonché alla igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio.

Il rilascio dell'autorizzazione non risulta gravato da contributi commisurati all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Per ogni ulteriore specificazione normativa si fa riferimento all'art. 56 della L.R. 56/77.

L'istanza di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria è corredata da eventuali elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti oltreché dalla dichiarazione del proprietario che le opere stesse non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore e dall'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto.

Il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al preventivo parere della Commissione Edilizia.

L'istanza di autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria si intende accolta in regola con quanto disposto nel 1° comma del presente articolo, qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni; in tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Tale disposizione non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalla legge 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso in cui le opere eseguite risultino difformi dall'autorizzazione concessa o dalla richiesta di autorizzazione il Sindaco revoca le autorizzazioni di abitabilità e di usabilità dei locali interessati ed applica l'art. 221, capoverso del T.U. leggi sanitarie R.D. 27 luglio 1934, n.1265.

Per ogni ulteriore specificazione normativa si fa riferimento all'art. 56 della L.R. 56/1977.

## Art. 18 - Mutamenti delle destinazioni di uso degli edifici

Salvo quanto diversamente previsto dalle normative relative alle singole zone in cui si articola il territorio comunale, il mutamento delle destinazioni d'uso per le unità immobiliari non superiori ai 700 m<sup>3</sup> non è soggetto al rilascio né di concessione, né di autorizzazione, purché tale mutamento non comporti l'esecuzione di lavori edilizi per cui ne sia previsto il rilascio.

## Art. 19 - Interventi comunali in caso di edifici minaccianti rovina

Nei casi in cui immobili ed edifici minaccino rovina o risultino comunque tali da rendere possibile il danneggiamento di proprietà ed immobili sia pubblici che privati, il Sindaco interviene prontamente, emettendo motivata ordinanza ai sensi e per gli effetti dell'art. 153 del T.U 4.2. 1915,n. 148, tramite la quale si invitano i proprietari e/o gli aventi causa ad intraprendere gli opportuni lavori di ripristino, nei tempi prescritti e nel rispetto del presente P.R.G.

In caso di mancato intervento da parte dei privati, il Comune interviene in via sostitutiva, addebitando le somme spese per i lavori di ripristino al suddetto proprietario e/o avente causa. Ove necessario, il Comune emette ingiunzione nei confronti del privato debitore, procedendo ai sensi del T.U.R.D. 14.4.1910, n.639.

**TITOLO I**

**CAPO IV**

**URBANIZZAZIONI**

## Art. 20 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono quelle rispettivamente indicate al precedente art. 4. Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici esercizi.

## Art. 21 - Contributo per il rilascio della concessione

Ogni concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi degli articoli 3, 5, 6, e 10 della legge 28.1.1977, n. 10, con le modalità fissate dalla predetta legge e nelle misure che saranno successivamente determinate, fatte salve le concessioni gratuite previste dall'art. 9 della, stessa legge.

Gli oneri di concessione stabiliti con differenti Delibere per i tre Comuni sono riportati nel successivo art: 22.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente dal concessionario, secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune, a scomputo totale o parziale della quota di contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

## Art. 22 - Determinazione degli oneri di concessione

Con riferimento alle zone territoriali di P.R.G.I. gli oneri di concessione edilizia sono così specificati (al di fuori dei casi previsti dall'art. 9 della legge 10/77).

### A. ONERI DI URBANIZZAZIONE

- Edifici ad uso residenziale
  - ◆ Aree di tipo AS
    - ✓ urbanizzazioni primarie
    - ✓ urbanizzazioni secondarie
  - ◆ Aree di tipo AE
    - ✓ urbanizzazioni primarie
    - ✓ urbanizzazioni secondarie
  - ◆ Aree di tipo AC
    - ✓ urbanizzazioni primarie
    - ✓ urbanizzazioni secondarie
  - ◆ Aree di tipo AN
    - ✓ urbanizzazioni primarie

- ✓ urbanizzazioni secondarie
- Edifici ad uso commerciale  
in tessuto esistente (Aree di tipo AS, AE, AC, AN)
  - ✓ urbanizzazioni primarie
  - ✓ urbanizzazioni secondarie
- Edifici ad uso turistico  
Aree di tipo AI, IS, US
  - ✓ urbanizzazioni primarie
  - ✓ urbanizzazioni secondarie
- Edifici ad uso industriale  
Aree di tipo IP
  - ✓ urbanizzazioni primarie
  - ✓ urbanizzazioni secondarie

#### B. COSTO DI COSTRUZIONE

Tale aliquota va commisurata all'importo delle opere, sulle seguenti percentuali:

- edifici residenziali
- edifici commerciali
- edifici direzionali
- edifici turistici

Gli oneri di cui al punto A e B sono determinati dai Comuni con proprie Delibere: in particolare il Comune di Rima ha stabilito gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione con D.C. n. 5 e 24 del 9.11.1977 e 24.8.1978, Rimasco con D.C. n. 24 e 29 del 22.9.1977 e 8.5.1978, Carcoforo con D.C. n. 25 e 9 del 23.9.1977 e 3.5.1978.

Tali oneri possono essere soggetti ad aggiornamenti che verranno effettuati con successive Determinazioni comunali.

### Art. 23 - Interventi consentiti al di fuori del P.P.A.

Gli interventi previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77 e dal 5° comma e seguenti dell'art. 33 della legge regionale 56/77 e dell'art.6 del D.L.23 gennaio 1982 n.9 convertito con legge 25 marzo 1982 n.94, non sono soggetti all'onere della concessione di cui all'art.3 della legge 10/77. Per essi valgono inoltre le seguenti specificazioni:

#### A. (art. 9, lettera a, legge n: 10/77)

Nelle zone del territorio comunale destinato a verde agricolo la concessione è data in conformità al disposto di cui alla lettera a) dell'art. 9 della legge 28/1/1977 n. 10.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti previsti dall'art. 25 della Legge Regionale n. 56/77.

Nei progetti presentati per il rilascio delle concessioni edilizie devono essere indicate le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati.

#### B. (art. 9, lettera b, legge n. 10/77)

Nelle zone degli insediamenti storico-ambientali di P.R.G. sono ammessi unicamente gli interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche, abitative e statiche, siano coerenti con:

- la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale;
- la valorizzazione dei caratteri architettonici decorativi;
- il ripristino di parti alterate necessarie alla integrità dell'edificio e del sistema degli spazi liberi esterni ed interni che formano parte integrante dell'edificio stesso;
- l'eliminazione delle aggiunte in contrasto con l'ambiente;
- il rispetto tanto dell'aspetto esterno quanto dell'impianto tipologico strutturale portante.

In ogni caso tali interventi debbono assicurare, salva diversa determinazione motivata della Soprintendenza ai Monumenti, la conservazione:

- della veste architettonica esterna con particolare riguardo agli infissi che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali ed agli intonaci che debbono essere ripristinati con malta e tinta analoghe a quelle originarie;
- della struttura portante in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio;
- dei solai, che possono essere sostituiti, senza modificazione della quota di calpestio nei casi riconosciuti necessari dal Comune;
- delle coperture a tetto ed a terrazza che debbono restare alla stessa quota;
- delle scale interne, ogni qualvolta queste costituiscano elemento di pregio artistico o storico, a giudizio della Soprintendenza ai Monumenti anche in stabili non vincolati;
- delle porte, delle finestre e delle altre aperture che vanno ricondotte alle forme tradizionali.

E' consentito procedere, nel rispetto delle prescrizioni contenute nei precedenti commi, al riordino ed alla installazione anche con nuovi volumi tecnici di canne fumarie, impianti generali, quale impianto idrico, di riscaldamento, di ascensori e simili; servizi interni, quali bagno e cucine; impianti tecnologici di servizio.

Nelle zone esterne a quelle storiche ed in particolare nelle zone di completamento di P.R.G. sono ammessi:

- gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione così come definiti dall'art. 31 della legge n. 457/78 che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione di uso riferita a quella esistente alla data di adozione del P.R.G.

Tutti gli interventi di cui ai punti precedenti, ad eccezione di quelli da realizzarsi da enti pubblici in fabbricati di loro proprietà adibiti a compiti d'istituto, sono subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale in cui il concessionario si impegni a concorrere negli oneri di urbanizzazione secondo le disposizioni dell'art. 5 della legge n. 10/77.

Nel caso di sistemazioni non residenziali (sempre riferite alla data di adozione del P.R.G.) la convenzione potrà riguardare gli elementi di cui sopra e dovrà comunque regolare le destinazioni d'uso.

C. (art. 9, lettera c, legge 10/77)

Gli interventi di manutenzione straordinaria (interni o esterni agli edifici) ammessi in tutto il territorio comunale al di fuori del P.P.A. sono da intendersi limitatamente a quelli che non comportano

modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio quali:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
- ripassatura del tetto con sostituzione dell'orditura principale;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccoletti, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, etc.);
- l'installazione di impianti tecnologici che non comportino modifiche nella distribuzione degli alloggi e nella statica dell'edificio;
- costruzioni di recinzioni, nonché muri di sostegno qualora ritenuti necessari dal Comune.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe, del tipo e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso, riferita a quella esistente alla data di adozione del P.R.G., salvo che la variazione del tipo e delle pendenze delle coperture sia unicamente determinata da esigenze funzionali, sempreché non comportino una maggiore usufruibilità del locale sottostante.

D. (art. 9, lettera d, legge 10/77)

Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione così come definiti dall'art. 31 della legge n. 457/78 e di ampliamento in misura non superiore al 20% del volume, di edifici unifamiliari, intesi nel senso di edifici singoli, adeguati - per volume e numero vani - alle esigenze di un solo nucleo familiare.

E. (art. 9, lettera e, legge 10/77)

Sono modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni esclusivamente gli interventi che interessano i locali destinati ai servizi igienici.

Nei casi in cui il P.P.A. consenta al di fuori del P.P.A. stesso, interventi distributivi funzionali, nonché igienici in locali non di abitazione, essi dovranno essere esclusivamente di adattamento o riattamento di limitata entità di locali esistenti quali:

- apertura o chiusura di vani di porte;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti, eseguiti con qualsiasi tecnica.

Tali interventi non debbono aumentare le volumetrie e le superfici utili di calpestio e sono consentiti anche in caso di accorporamento di due unità immobiliari o scorporo di una in due minori. Gli interventi con previsione di unione o scorporo di maggiore entità potranno essere autorizzati previo parere del Consiglio Comunale.

F. (art. 31, punto d, legge 5 agosto 1978 n. 457).

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia 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 o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi od impianti.

G. (art. 9, lettera f, legge 10/77)

Gli interventi previsti dall'art. 9, lettera f della legge 10/77 sono ammessi in tutto il territorio comunale e sottoposti a parere consultivo del Consiglio Comunale.

H. (art. 9, lettera g, legge 10/77)

Si intende come pubblica calamità ogni evento riconosciuto dal Comune, che riguardi la pubblica incolumità. Tali opere sono consentite in tutto il territorio comunale

I. (art. 33, comma a, legge regionale 56/77)

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli riguardanti modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli; in caso di aumento della superficie utile di calpestio degli orizzontamenti, la superficie utile risultante, compresi gli eventuali piani interrati, non potrà superare la superficie netta del lotto.

J. (art. 33, comma 6, lettere b, c, d, legge Regionale n. 56/77)

Nelle zone industriali sono ammessi ampliamenti fino al 50% della superficie coperta, senza limitazioni di altezza e nel rispetto del Regolamento Edilizio, di edifici destinati ad attività produttive, purché non nocive e moleste, che abbiano una superficie utile coperta non superiore a 1.000 m<sup>2</sup> ed ampliamenti comunque non superiori a 500 m<sup>2</sup> utili per le attività produttive di maggior dimensione. In tutto il territorio comunale sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni, limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari e a quei locali, delle abitazioni unifamiliari, che ne consentono una più funzionale utilizzazione.

## **TITOLO II**

NORME GENERALI E SPECIALI

## Art. 24 – destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento urbanistico esecutivo e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni dei P.E.C. nonché nelle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo disciplinanti il rilascio della concessione.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che ricada sotto una diversa normativa, ma sempre nel rispetto delle previsioni di piano, è subordinata ad autorizzazione (per unità immobiliari > 700 m<sup>3</sup>). Nel caso in cui vengano realizzate Opere edili ricade nella disciplina ordinaria in presenza di opere edili; qualora invece la variazione d'uso contrasti con le previsioni del P.R.G.I. essa comporterà una vera propria variante al piano stesso, e quindi la relativa concessione non potrà essere data se non attraverso la procedura di variante al Piano Regionale Generale.

Non potrà essere rilasciata licenza di abitabilità per le costruzioni che si vogliono utilizzare con destinazione di uso diversa da quella per cui è stata rilasciata la concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, sarà revocata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quella attività da insediare in locali che avessero ottenuto concessione edilizia per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze d'esercizio.

Nelle aree agro-silvo-pastorali in caso di restauro, risanamento igienico o ristrutturazione possono essere adibiti a residenza i fabbricati o le parti di fabbricati attualmente destinati a stalle, fienili, rimesse etc. escluse le tettoie a condizione che siano rispettate le caratteristiche architettoniche e strutturali dell'edificio quali tetti, travature, archi, opere di legno, ferro, etc.

## Art. 25 - Decoro dell'ambiente urbano

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

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci e tinteggiature, di rivestimenti, di coperture e manutenzione gronde, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

## Art. 26 – Tutela e sviluppo del verde

In tutti i progetti per concessione edilizia dovrà essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, a frutteto ed a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimenti, recinzioni, arredi etc.), precisando la denominazione di alberi ad alto fusto e degli arbusti da giardino.

In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

In tutto il territorio comunale, suscettibile di vincolo idrogeologico, qualsiasi intervento destinato a modificare sia il patrimonio boschivo quanto l'assetto del territorio e dell'ambiente naturale, in aggiunta alla concessione comunale ove necessaria, dovrà avere la preventiva autorizzazione da parte dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Vercelli.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e nei boschi la autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, è concessa dal Presidente della Giunta Regionale.

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi ad alto fusto o di rimboschimento incluse nelle predette zone;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di valanghe o di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita, previa l'autorizzazione di cui al primo comma, l'apertura di strade che siano soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive. Tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario ed avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

## Art. 27 – Aree di parcheggio ed autorimesse

Sono ricavate :

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal P.R.G.I. attraverso la planimetria;
- b) nelle zone per la viabilità anche se non indicate espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le ,autorimesse di cui ai comma a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati in concessione; quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato.

Oltre agli spazi riservati in cartografia ad uso parcheggio (i quali già soddisfano allo standard di Legge) ed a quelli da dismettere a norma di Legge nelle aree subordinate a Piano Esecutivo, dovranno essere riservati anche nelle aree private di pertinenza delle nuove costruzioni spazi per parcheggi ed autorimesse almeno nella seguente misura minima:

- a) edifici pubblici : 1/10 della superficie utile (Su)
- b) edifici per lo svago e commerciali (cinema, ristoranti, etc.) : 2/3 Su

- c) edifici per alberghi, pensioni : 1/2 Su
- d) edifici residenziali e industriali : 1/3 Su.

Le autorimesse private costruite in interrato, anche limitatamente ai 3/4 del perimetro, non costituiscono cubatura.

## Art. 28 - Standard urbanistici

La dotazione di aree per servizi sociali ed attrezzature collettive a livello comunale è determinata sulla base dell'art. 21 della L.R. n. 56/77, con i seguenti minimi:

1. Aree per l'infanzia e per l'istruzione dell'obbligo.

$$\text{Scuola elementare} : 7.00 \frac{m^2}{ab}$$

(calcolate sugli abitanti residenti)

2. Aree per attrezzature verdi, il gioco e lo sport

Gioco – verde attrezzato per l'infanzia

Verde

$$\text{Aree per lo sport} : 20.00 \frac{m^2}{ab}$$

(calcolate sugli abitanti residenti e saltuari)

3. Aree per parcheggio pubblico : 2.50  $\frac{m^2}{ab}$

(calcolate sugli abitanti residenti e saltuari)

4. Aree (AC) per attrezzature sociali : 3.00  $\frac{m^2}{ab}$

(calcolate sugli abitanti residenti)

Come meglio chiarite nelle tabelle delle aree urbanizzate ed urbanizzande.

Nelle zone residenziali di nuovo impianto in aggiunta alle quantità di verde sopra riportate è prevista una ulteriore area destinata a verde privato nella misura non inferiore a 3  $\frac{m^2}{ab}$ .

## Art. 29 – Cave, discariche

La formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche è sottoposta al regime di concessione onerosa, secondo quanto previsto dal 2° e 3° comma dell'art. 55 della L.R. 56/77. La richiesta di concessione deve essere accompagnata da tutti gli elementi utili a valutare la pericolosità, presente o futura, dell'intervento proposto, dal punto di vista statico, idrogeologico e igienico.

La coltivazione di cave è sottoposta alle prescrizioni della L.R. 22 novembre 1978, n. 69 ed è subordinata alla

relazione geologico – tecnica.

### Art. 30 – Viabilità pubblica – Strade cieche

Fatta esclusione per la viabilità prevista dal presente P.R.G. e riportata sulle tavole di piano è consentita l'apertura di nuove strade esclusivamente in ambito di strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso la sezione utile della strada al netto dei marciapiedi laterali non dovrà essere inferiore a 6 m (oppure 8 m in assenza di marciapiedi), per le zone residenziali.

Le strade cieche dovranno terminare con uno slargo nel quale sia inscrivibile un cerchio di  $\varnothing = 12 m$  per consentire l'inversione di marcia ai veicoli.

Non potranno essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitanti. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica del P.R.G. comunale ed opportunamente distanziate a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria, in base a regolare autorizzazione degli organi competenti.

In tutte le strade gli ingressi carrai dovranno essere comunque arretrati di almeno 4 m dal filo delle recinzioni.

### Art. 31 – Trasferimenti di cubatura

Sono ammessi trasferimenti di cubatura nell'ambito delle aree residenziali e di quelle agricole alle seguenti condizioni:

- a) nell'ambito delle aree residenziali tra zona residenziale ed area destinata a servizi di piano, purché il trasferimento avvenga
  - 1) nell'ambito della stessa zona territoriale;
  - 2) la cubatura sia determinata in base al parametro definito dall'indice territoriale della zona;
  - 3) l'intervento avvenga nell'ambito di un piano preventivo (P.P. e P.E.C.);
  - 4) l'entità dell'area vincolata a servizi di cui si è utilizzata la cubatura venga quantitativamente conservata a tale destinazione.
- b) nell'ambito delle aree agricole tenuto conto di quanto prescritto dall'art. 25 della L.R. n. 56/77 e purché:
  - 1) l'accorpamento della cubatura non superi i 700 m<sup>3</sup> per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse; la volumetria residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi;
  - 2) l'insediamento preveda la realizzazione, accanto al volume residenziale, delle infrastrutture

connesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc.) la cui previsione è da ritenersi condizione necessaria al rilascio della concessione edilizia;

- 3) l'indice di cubatura cui fare riferimento sia quello proprio della zona;
- 4) sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri Immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di in edificabilità, sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata per l'operazione di trasferimento.

### **TITOLO III**

#### **PREVISIONI DEL P.R.G.**

##### **CAPO I**

##### **DIVISIONI IN AREE**

## Art. 32 – Divisione in aree

Il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G. con carattere generale o specificatamente urbanistico.

## Art. 33 – Divisione in aree e densità territoriale

I singoli indici edificatori sono esposti nelle tabelle delle aree urbanizzate ed urbanizzande.

## Art. 34 – Divisione in aree e carattere urbanistico

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici, ambientali e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche sulle quali si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate dalle tabelle allegate alle N. di A .

Le aree urbanistiche sono così classificate:

- 1) Aree pubbliche e di interesse generale
  - a) aree per servizi di interesse pubblico (SP)
  - b) aree destinate ad usi speciali (US)
  - c) aree destinate ad impianti sciistici (IS)
  - d) aree di rispetto ambientale e paesaggistico
- 2) Aree per insediamenti a prevalenza residenziale
  - a) nuclei di valore ambientale e documentario (A8)
  - b) aree a capacità insediativa esaurita (AE)
  - c) aree di completamento (AC)
  - d) aree di nuovo impianto (AN)
- 3) Aree per impianti artigianali di nuovo impianto (IP)
- 4) Aree per insediamenti turistico-ricettivi (AT)
- 5) Aree agro-silvo-pastorali.

**TITOLO III**  
PREVISIONI DI P.R.G.  
CAPO II  
AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

## Art. 35 - Aree di rispetto e di vincolo

Oltre alle aree descritte negli articoli precedenti le cartografie del P.R.G. riportano aree di rispetto e di vincolo ai sensi degli articoli 27, 29 e 30 della legge regionale 56/77:

a) fasce di .rispetto stradale

A protezione dei nastri stradali sono previste fasce di rispetto della profondità di 20 m, al di fuori delle zone edificate o di espansione degli abitati e di 6 m all'interno degli abitati (non disegnate in mappa, ma richiamate in normativa) .

In tali zone le eventuali costruzioni attualmente presenti possono solamente effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) Fasce di rispetto per le sponde dei torrenti

A protezione delle sponde dei torrenti sono previste fasce di rispetto di mt. 15,00 (disegnate in mappa).

In queste zone valgono le stesse limitazioni previste per il punto a).

c) Aree di rispetto cimiteriale

A rispetto dei cimiteri sono previste aree di 50 m di diametro all'interno delle quali sono

a) previste le stesse limitazioni di cui al punto a).

Gli edifici rurali ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti, sono autorizzati ad aumento di volume non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura viaria da salvaguardare. Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

## Art. 36 - Aree per servizi pubblici (SP)

Sono suddivise in: aree per l'istruzione, aree per attrezzature civili e religiose di interesse comune, aree a verde naturale ed attrezzato o sportivo, aree per parcheggi, aree per servizi di interesse generale. In queste zone il P.R.G.I. si attua per intervento edilizio diretto.

1) Aree per l'istruzione

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

2) Aree per attrezzature civili di interesse comune

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature ricreative direzionali e commerciali. Per queste ultime è ammessa la concessione a

cooperative e enti privati, che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali.

Attraverso un'apposita convenzione con il Comune sarà fissato il periodo di validità dell'attività, l'eventuale controllo pubblico sul servizio e l'eventuale limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine della concessione e qualora la stessa non venga rinnovata, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso.

3) Aree a verde naturale attrezzato

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Possono essere realizzate unicamente costruzioni al servizio del gioco e dello svago, quali: bar, spogliatoi, servizi igienici, etc. previo parere preventivo del Comune.

4) Aree a verde sportivo

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti connessi con il verde.

5) Aree per parcheggi pubblici

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione.

6) Aree per servizi di interesse generale

Sono contraddistinti in cartografie con l'indicazione SPT e SPE.

La prima è un'area di proprietà S.I.P., mentre la seconda è di proprietà ENEL. Sono destinate agli edifici delle società di cui sopra; in queste aree sono possibili, anche al di fuori del P. P. A., tutti gli interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento che si rendessero necessari nell'espletamento del servizio pubblico garantito dalle Società stesse. Tali interventi non sono subordinati alla formazione di Piano Esecutivo convenzionato.

### Art. 37- Aree destinate ad usi speciali (US)

Sono destinate ad accogliere campeggi e zone di sosta per roulotte, spazi per l'atterraggio di mezzi di soccorso alpino, aree per attività di svago e tempo libero.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni di supporto alle destinazioni suddette quali: bar, servizi igienici, etc .

In particolare l'area US<sub>1</sub> nel territorio comunale di Rimasco è destinata alla pesca, in quanto occupa la sponda orientale del lago; come tale viene conteggiata come standard urbanistico per i servizi pubblici di verde, gioco e sport, pur mantenendo il carattere di proprietà privata, non essendo necessario il relativo esproprio.

### Art. 38 - Aree destinate ad impianti sciistici (IS)

Comprendono gli spazi per gli impianti di risalita, le piste di discesa con le relative fasce di rispetto e le strutture necessarie all'esercizio dell'attività sciistica.  
Sono ammesse solo costruzioni di supporto alle destinazioni suddette.

### Art. 39 - Aree di rispetto ambientale e paesaggistico

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- locali con esposizioni di flora, fauna e minerali locali;
- bar e ristoro strettamente connessi alle funzioni di cui sopra;
- attrezzature per passeggiate ed escursioni.

**TITOLO III**

PREVISIONI DI P.R.G.

CAPO III

AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

## Art. 40 - Aree di valore ambientale e documentario (AS)

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale relativa alla presenza degli attuali residenti ed alle loro attività.

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza stabile e saltuaria;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d) commercio al dettaglio;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;

nonché, limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G. per interventi di restauro, di risanamento o di ricostruzione:

- f) artigianato di servizio (con esclusione di lavorazioni nocive) per una superficie utile globale non superiore a mq. 500 in intero isolato e comunque non superiore a 200 m<sup>2</sup> per ogni intervento
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati;
- j) alberghi e pensioni;
- k) garages di uso pubblico e privato.

In tali zone gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli indicati all'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e cioè:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi

anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per tali definizioni valgono tuttavia le definizioni di cui all'art. 23 delle presenti norme.

Valgono inoltre le seguenti limitazioni:

- punti c) e d):  
qualora tali interventi riguardino più edifici del medesimo isolato, le opere sono consentite unicamente all'interno di un piano di recupero;
- punto e)  
in ogni caso le opere sono consentite unicamente nei casi previsti al punto d) art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Per interventi di restauro e di risanamento conservativo (punto c) riguardanti edifici di particolare pregio ambientale, qualora la tipologia originale, che si vuole conservare, lo richiede, possono essere concesse deroghe rispetto ai principali indici edilizi di altezza (interna ed esterna), di volumetria, di confrontanza, etc., solo all'interno di strumenti urbanistici di esecuzione, ed in particolare nei piani di recupero.

Al fine di favorire il recupero di edifici con originaria tipologia agricola, ma di fatto attualmente utilizzati per diversa destinazione d'uso, e per i quali sia accertata dall'ufficio tecnico del Comune mancanza di connessione urbana e territoriale con zone per lavorazioni agricole, sono ammesse, nel rispetto dei caratteri tipologici, strutturali ed architettonici originari, opere di trasformazione per uso abitazione. In tale ottica e sempre nella salvaguardia tipologica - stilistica di cui sopra, sono ammesse chiusure di logge, fienili, porticati, etc., che oggi non possono più essere utilizzati come tali; i volumi così ricavati non devono però fuoriuscire dal volume globale dell'edificio e le chiusure devono per lo più essere realizzate con vetrate e materiale analogo che mantenga il rapporto di pieni e vuoti originario.

Non è consentita la trasformazione a fini residenziali di bassi fabbricati, tettoie e simili, per i quali sono comunque consentiti interventi che, senza mutarne le caratteristiche d'uso, ne consentano un più razionale sfruttamento.

Qualora l'intervento sia susseguente alla demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato o di parte di esso, le opere dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- a) non sia superato il valore del rapporto di copertura esistente riferito al netto delle superfetazioni dell' edificio originario (bassi fabbricati, sopraelevazioni inorganiche, opere di colmatura e aggiunte non congruenti con l'edificio originario, etc.);
- b) non siano alterate le altezze preesistenti e l'assetto planivolumetrico dell'insieme architettonico caratterizzato;
- c) siano mantenuti sulle strade pubbliche gli allineamenti preesistenti, in assenza di specifiche determinazioni relative a nuovi allineamenti o rettifiche agli stessi appositamente previsti dal P.R.G.I.;
- d) l'uso dei materiali e degli elementi costruttivi si inserisca con uniformità nell'ambiente architettonico preesistente;
- e) gli interventi previsti nella zona non eccedano in ogni caso i seguenti parametri edificatori:
  1. Indice di densità fondiario  
nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni  $I_f$  : preesistente
  2. Altezza massima: preesistente.

Onde consentire un più razionale ed igienico sfruttamento degli ambienti è consentito, nell'ambito degli interventi di cui ai punti c) e d), un innalzamento massimo del piano di copertura pari a 1 m. Tale innalzamento:

- è consentito “una tantum”
  - non può comunque portare ad altezze che superino di 1 m gli edifici adiacenti, mantenendo la stessa -inclinazione delle falde del tetto;
  - deve essere compreso in un progetto che modifichi chiaramente il raccordo tra il nuovo piano di copertura e quelli adiacenti;
3. Tipologia edilizia preesistente.
  4. Rapporto di copertura preesistente
  5. Edificazione tramite concessione singola o piano di recupero.

Nelle porzioni di zona da sottoporre a "Piano di Recupero", fino all'efficacia della relativa deliberazione di adozione, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; tali interventi non possono però fare riferimento a quanto consentito a proposito di innalzamento del piano di copertura di 1 m.

Ad intervenuta efficacia del "Piani di Recupero" risulteranno attuabili, nelle forme e nei tempi previsti, nonché nei limiti generali del presente P.R.G.I., gli interventi ivi previsti.

Per la parte di territorio compreso entro la “Aree di Recupero” ma non vincolata a “Piani di Recupero” valgono le prescrizioni degli art. 27 e 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

#### Art. 41 - Aree residenziali a capacità esaurita (AE)

Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una consistente trasformazione edilizia od urbanistica.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza stabile e saltuaria;
- b. servizi pubblici;
- c. sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d. ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e. commercio al dettaglio;
- f. artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore a 200 m<sup>2</sup> in un intero isolato;
- g. uffici pubblici e privati;
- h. alberghi o pensioni;
- i. garages di uso pubblico.

#### Art. 42.- Aree residenziali di completamento (AC)

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza;
- b. servizi sociali di proprietà pubblica;

- c. sedi associate, culturali, sportive e categoriali;
- d. ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e. artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile globale non superiore ai 500 m<sup>2</sup> in un intero isolato e comunque non superiore a 200 m<sup>2</sup> per ogni intervento.
- f. commercio al dettaglio;
- g. teatri e cinematografi;
- h. uffici pubblici e privati, studi professionali; per una superficie utile comunque non superiore al 20% di quella totale dell'edificio;
- i. alberghi e pensioni (i quali resteranno vincolati alla attuale destinazione);
- j. garages di uso pubblico.

Le aree AC sono aree non ancora edificate o parzialmente edificate al loro interno, ma rappresentano, per le connessioni che hanno nei riguardi del restante contesto urbano, aree di completamento, di integrazione o di ricucitura.

Su tali aree l'edificazione deve consentire condizioni di flessibilità e di adattabilità al preesistente tessuto sia per quanto riguarda le caratteristiche fisiche, che per quelle normative.

Tenuto conto del grado di saturazione di queste aree e delle tipologie edilizie e urbanistiche che hanno caratterizzato gli attuali insediamenti, l'obiettivo del piano è quello di consentire i residui completamenti in lotti liberi interclusi.

Si ritiene inopportuno per tali aree contraddire i modelli insediativi consolidatisi nel tempo.

#### Art.43 - Aree residenziali di nuovo impianto (AN)

Sono le aree prevalentemente residenziali di nuovo insediamento.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza stabile o saltuaria;
- b. servizi sociali di proprietà pubblica;
- c. commercio al dettaglio;
- d. ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e. artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- f. teatri, cinematografi;
- g. uffici pubblici o privati, studi professionali, per una superficie utile comunque non superiore al 20% degli edifici;
- h. alberghi, pensioni.

In queste aree il P.R.G.I. si attua per intervento urbanistico esecutivo esteso ad almeno l'80% dell'intera area. Qualora in dette aree preesistano edifici con caratteristiche funzionali e volumetriche consentite dal Piano Esecutivo, detti edifici potranno essere stralciati dal Piano Esecutivo previa dimostrazione del loro organico inserimento nel progetto complessivo.

**TITOLO III**  
PREVISIONI DI P.R.G.  
CAPO IV  
AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI

## Art. 44 - Aree per impianti artigianali di nuovo insediamento (IP)

Sono aree su cui è previsto l'insediamento di attrezzature per lo svolgimento di attività artigianali di produzione o di servizio.

In tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. impianti artigianali;
- b. servizi tecnici ed amministrativi annessi;
- c. depositi e magazzini;
- d. abitazione per il titolare dell'azienda e per il custode, con una superficie utile massima di 150 m<sup>2</sup>.

Nelle aree artigianali di nuovo impianto il P.R.G. si attua mediante concessione singola, per insediamenti fino a 800 m<sup>2</sup>, mentre per insediamenti di ordine superiore è fatto obbligo di ricorso a piano esecutivo di iniziativa pubblica o privata. Per insediamenti superiori ai 1500 m<sup>2</sup>, gli stessi dovranno avvenire nelle apposite aree industriali. Si applicano le seguenti norme insediative:

- a. indice di utilizzazione fondiario 60%
- b. distanza dai confini 6 m, oltre a quanto disposto dall'art. 26 della Legge Regionale 56/77
- c. h. max. : 7 m.

## Art. 45 - Aree agro-silvo-pastorali

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In dette zone sono consentite esclusivamente abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole, secondo quanto specificato dall'art. 25, comma 4 della L.R. numero 56/77, e precisamente:

- a. abitazioni connesse alle attività agricole;
- b. stalle, porcili ed edifici per allevamenti;
- c. silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo; ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre;

In queste zone il P.R.G.I. si attua per intervento diretto.

La concessione edilizia relativa a queste zone viene rilasciata unicamente a coltivatori diretti a titolo principale.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari dell'impegno a rispettare la destinazione d'uso stabilita nella concessione.

Le zone agricole sono suddivise secondo quanto richiesto dall'art. 26, 8<sup>o</sup> comma, delle L.R. n. 56/77, in:

- a. zone a colture orticole o floricole specializzate;
- b. zone a colture legnose specializzate;
- c. zone a seminativo ed a prato permanente;
- d. zone a bosco ed a coltivazione industriale del legno, annesse ad aziende agricole;
- e. zone a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo - pastorali.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti seguenti:  
per le aree di tipo:

- ◆ a)  $0.05 \frac{m^3}{m^2}$
- ◆ b)  $0.03 \frac{m^3}{m^2}$
- ◆ c)  $0.02 \frac{m^3}{m^2}$
- ◆ d)  $0.01 \frac{m^3}{m^2}$
- ◆ e)  $0.001 \frac{m^3}{m^2}$

per abitazioni non superiori a 500 m<sup>3</sup> per ogni azienda.

Sono inoltre previste dal P.R.G.I. aree agricole di salvaguardia ambientale e idrogeologica. Esse riguardano le zone agricole suscettibili di vincolo idrogeologico dove è vietata ogni modificazione della morfologia agraria esistente; qualsiasi modificazione allo stato dei luoghi è subordinata a preventiva autorizzazione favorevole da parte dell'Ispettorato Compartimentale delle Foreste competente.

Nel volume dei nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali, non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture ricordate al punto c) del precedente articolo.

I nuovi volumi destinati ad attrezzature e infrastrutture, ed in particolare le stalle ed i ricoveri per animali, devono sorgere ad almeno 10 m dagli edifici residenziali esistenti; eventuali deroghe possono essere eccezionalmente concesse sentita la competente autorità sanitaria.

Con riferimento agli edifici già esistenti è consentito l'integrale sfruttamento a fini residenziali delle cubature esistenti, anche se in origine destinati ad altro scopo. ed eventuali modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, nonché la realizzazione di ampliamenti che si renderanno indispensabili per le esigenze delle abitazioni stesse; in ogni caso tali ampliamenti non dovranno essere superiori alla misura del 20% della volumetria attuale emergente.

I locali abitabili risultanti da detti interventi devono comunque rispondere a requisiti di altezza minima di cui all'art. 6 delle presenti norme, nonché corrispondere alle caratteristiche igieniche e dimensionali richieste dalle vigenti norme in materia.

Non è consentita la trasformazione ad usi residenziali di bassi fabbricati, ricoveri per animali, o di edifici parzialmente interrati.

**TITOLO III**  
PREVISIONI DI P.R.G.  
CAPO V  
AREE A CARATTERE TERZIARIO

## Art. 46 - Aree per insediamenti turistico-ricettivi (AT)

Sono aree destinate ad insediamenti di tipo turistico alberghiero di nuovo insediamento per lo sviluppo ed il potenziamento dell'attività turistica di valle.

Le destinazioni ammesse nell'area sono:

- alberghi, residence, pensioni;
- ristoranti, bar;
- residenze per il personale di servizio;
- garages ed autorimesse interrati e in superficie, pubblico e privato;
- attrezzature per lo sport e il tempo libero.

## Art. 46bis - Norme geologico-tecniche

Nell'ambito della redazione dello studio condotto sono state adottate norme di carattere geologico-tecnico le quali sono di fatto sintetizzate graficamente nella TAVOLA N° 8 – CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA in scala 1 : 10.000.

Le classi di idoneità utilizzate nella cartografia di sintesi sono state elaborate attenendosi a quanto previsto dalla "Circolare del Presidente della Giunta regionale n.7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 " - L.R. 5 Dicembre 1977, N. 56, e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici". Per meglio evidenziare la natura dei fattori di rischio insistenti sulle porzioni di territorio esaminate, si è ripartita la classe III - A in ulteriori due

sottoclassi (III-A-1 e III- A-2).

Si illustrano brevemente i tematismi delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, le relative condizioni di pericolosità geomorfologica e le prescrizioni relative alla edificabilità. Si precisa sin d'ora che per l'esecuzione di specifiche indagini finalizzate alla progettazione esecutiva di nuovi insediamenti si rimanda alla normativa di settore e segnatamente al **D.M. 11.3.1988** "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno, delle terre e delle opere di fondazione".

### Classe 2

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Nella classe 2 rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'utilizzazione di una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.

Rientrano in questa classe settori pedemontani, debolmente acclivi, settori prossimi a cigli di scarpata, settori adiacenti a elementi idrografici, ove la falda idrica è assai prossima al livello del piano di campagna.

In tali settori la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata con studi corredati da specifiche prove geognostiche la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

La realizzazione delle opere di edificazione ammesse e di qualsiasi intervento comportante modificazioni morfologiche è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
  - esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

### **Classe 3**

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

### ***Classe 3a***

*Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.*

Nella classe 3A sono compresi settori in cui le caratteristiche geomorfologiche non consentono un utilizzo urbanistico a scopi edificativi del suolo. Sono aree con condizioni geomorfologiche assai sfavorevoli, in dipendenza di precarie condizioni di stabilità dei versanti (sottoclasse 3-A-2) o per l'azione diretta dei corsi d'acqua (sottoclasse 3-A-1). Sono inoltre ascritte a tale classe le aree interessate da dissesti gravitativi in atto.

Sono escluse all'interno della classe 3ale destinazioni che eccedono l'uso agricolo, verde attrezzato.(\*)

(\*) integrazione ex-officio.

### ***Sottoclasse 3-A-1***

Nella sottoclasse 3- A-1 sono comprese aree alluvionabili da parte dei corsi d'acqua e interessate dalla dinamica torrentizia o valanghiva. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione.

Negli eventuali edifici isolati preesistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico ed idraulico.

Sono consentiti interventi di difesa idro-geologica per la messa in sicurezza dei siti e di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Attività estrattive potranno essere esercitate solo a fronte di progetti articolati in modo tale da non aggravare i fattori della dinamica fluviale e le condizioni di stabilità dei pendii circostanti gli alvei. E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini comprendenti:

- esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire la tendenza evolutiva del corso d'acqua e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche;
- indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;

- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti presenti all'intorno).
- **Per le aree Eea di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 5;**
- **Per le aree Eeb di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 6.**

### **Sottoclasse 3-A-2**

Nella sottoclasse 3-A-2 rientrano pendii acclivi o molto acclivi, potenzialmente dissestabili, nonché, aree poste presso impluvi o incisioni minori e più in generale aree che possono risentire di dissesti di varia natura che insistono su aree contigue. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione. Negli eventuali fabbricati preesistenti possono essere ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

Sono consentiti interventi tesi al consolidamento o al riassetto idrogeologico per la messa in sicurezza dei siti. Sono inoltre ammissibili la coltivazione e gli interventi di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, nonché interventi estrattivi progettati in modo tale da non aggravare le condizioni di stabilità dei pendii.

E' ammessa la realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade,

linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
  - esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Per le aree interessate da dissesti gravitativi attivi o quiescenti, è consentita unicamente la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e di quella straordinaria (quest'ultima unicamente finalizzata alla riduzione del rischio. In particolare è consentita, oltre che caldeggiata, la realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica finalizzati a migliorare le condizioni di stabilità o ad operare la bonifica dei dissesti stessi.

### **Classe 3b**

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 consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico

Nella classe rientrano essenzialmente alcune zone dell'abitato di Pray, potenzialmente soggette a fenomeni di dinamica idrica, seppur rapportabili ad intensità del fenomeno media/moderata.

Nell'ambito della normativa proposta dalla Circolare 7/LAP, tenendo conto delle condizioni di pericolosità rilevata e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti e a quelle ipoteticamente realizzabili, si è ritenuto opportuno inserire tali settori, nell'ambito delle Classi IIIb2 , IIIb3 e IIIb4 di cui si illustrano a seguito le problematiche.

### *Classe 3b2*

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque di bassa energia e secondariamente da apporti di alta energia) da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc.. A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile la realizzazione di nuove opere di difesa fluviale o la miglior manutenzione di quelle esistenti.

**Allo stato attuale**, in assenza delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, nell'ambito di queste aree sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

**Allo stato finale**, dopo la realizzazione della rete di drenaggio idrico, sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici e insediamenti edilizi.

#### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

- **Per le aree Eea di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 5;**
- **Per le aree Eeb di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 6.**

### **Classe 3 indifferenziata**

## ***Ambito geomorfologico***

Settori ascritti all'area montana ove la conformazione morfologica generalmente aspra e dirupata ha impedito lo sviluppo di importanti insediamenti abitativi, rilevandosi unicamente edifici isolati ed alcuni alpeggi, in buona parte abbandonati.

Alla luce di quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 08/05/1996 n. 7/LAP al punto 6.1, tali aree devono essere ritenute come ricadenti entro ad una zona complessivamente di classe IIIA, con locali aree di classe IIIb ed eventuali aree in Classe II non cartografate, o cartografabili, alla scala utilizzata. L'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe II o IIIb) può essere rinviata ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguati.

## ***Interventi ammessi***

Negli edifici preesistenti sono ammessi trasformazioni che non aumentino il carico antropico: ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Sono inoltre consentiti gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, quali modesti ampliamenti e realizzazione di nuovi locali per adeguamenti igienico-funzionali.

Sono ovviamente consentiti interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

A seguito di studi specifici a supporto di future varianti urbanistiche anche puntuali che individuino nell'ambito di tali settori aree caratterizzate effettivamente da moderata pericolosità geomorfologica, sarà consentito il recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc. In tale quadro sarà inoltre ammessa la realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

## ***Prescrizioni***

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere agli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

**E' esclusa all'interno della classe 3 indifferenziata la realizzazione di nuovi edifici connessi alle attività agricole laddove si evidenziano dissesti in atto e le destinazioni che eccedono l'uso agricolo, verde non attrezzato. (\*)**

*(\*) integrazione ex officio*

## ***Fasce di rispetto dei corsi d'acqua***

Per gli interventi previsti entro alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua demaniali e pubblici (Cf. TAV. 9) dovranno essere eseguite le disposizioni del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. n° 523/1904). Per i restanti corsi d'acqua valgono le stesse norme della Classe III-A-1.

## Art. 47 (bis) – Attività commerciali al dettaglio in sede fissa.

Le attività esistenti, all'interno dei centri abitati, sono soggette alle norme di attuazione dell'area urbanistica in cui sono inserite fino alla cessazione dell'attività.

Gli interventi di trasformazione edilizia, per il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale e viceversa, si attuano con permesso di costruire o D.I.A..

L'avvio di nuove attività di "vicinato", nelle aree commerciali, si attua con permesso di costruire convenzionato dove la superficie di vendita dev'essere contenuta entro i 150 mq..

Gli indici da rispettare sono i seguenti:

Uf = 0,30 mq/mq;

Rc = 30% della Sf;

H max = 3,50 mt. fuori terra, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Per la zona di nuovo impianto le aree, previste dall'art. 21 della LR 56/77, destinate a soddisfare gli standards urbanistici relativi, potranno non essere acquisite al patrimonio comunale, ma saranno assoggettate ad uso pubblico.

In queste nuove aree le destinazioni ammesse sono:

- uffici pubblici e privati, agenzie bancarie e postali e attività di servizio;
- attività produttive funzionalmente collegate a quelle commerciali dell'area, nella misura massima del 20% della Sul della parte commerciale destinata alla vendita;
- la residenza è ammessa esclusivamente per realizzare un alloggio o una struttura isolata nella misura massima di 100 mq. per il titolare dell'attività commerciale, o per il custode.

In relazione all'adozione dei criteri per la programmazione della rete commerciale comunale, gli standards minimi per i parcheggi pubblici o di uso pubblico devono rispettare quanto previsto dal 1° comma dell'art. 21 della LR 56/77.

Tenuto conto del contesto montano in cui si opera, la mitigazione della nuova costruzione dev'essere funzionale ad una ricucitura ambientale di ottima qualità sostenuta con appositi rendering per valutarne preventivamente il risultato. Le opere di mitigazione ambientale previste dal progetto si dovranno realizzare prima dell'avvio dell'attività commerciale.

***Per tutto quanto non espressamente citato nelle presenti norme si rimanda agli indirizzi e criteri di cui alla D.C.C. n. 13 del 28/09/2007 ed alla DGC n. 59-10831 del 24/03/2006. (\*)***

(\*) integrazione ex officio

## **TITOLO IV**

NORME TRANSITORIE E FINALI

## Art. 47 – Deroghe alle norme del P.R.G.

Le concessioni in deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357. Per edifici di particolare pregio ambientale possono essere concesse deroghe nei limiti e per gli obiettivi previsti dalle presenti norme (art. 40).

## Art. 48 - Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto e gas)

L'ubicazione sul territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, stazioni, sottostazioni, serbatoi e simili, con l'esclusione dei centri di lavoro per la S.I.P.) prescinde dalle destinazioni d'uso delle zone territoriali dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

Debbono in ogni caso essere rispettate le distanze dai nastri stradali e dai confini di proprietà.

## Art. 49 - Edifici o attività in contrasto con la destinazione di zona

Il Comune disporrà le modalità ed i termini entro cui gli insediamenti non consentiti nelle zone a destinazione residenziale ed agricolo devono essere allontanati.

E' consentito, tuttavia, il permanere di industrie non nocive, non pericolose e non rumorose. Le modificazioni degli edifici e gli eventuali ampliamenti sono autorizzabili, qualora interessino area già di proprietà dell'azienda prima dell'adozione del P.R.G.

In caso di vendita o cessione o trasferimento, le aree sulle quali sorgono edifici o si esercitano attività in contrasto con le destinazioni di zona, si intendono soggette ad obbligo di piano urbanistico preventivo d'iniziativa comunale nell'ambito di una loro utilizzazione all'interno del P.R.G.

Le norme di cui al presente articolo si applicano anche per le attività industriali esistenti alla data di adozione del P.R.G., all'interno delle zone agricole.

Negli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. in zona agricola e inadeguati sotto l'aspetto igienico-sanitario, potranno essere effettuate operazioni di adeguamento e di dotazione dei servizi igienici mancanti con la possibilità di incrementare la superficie utile per un massimo di 10 m<sup>2</sup> per alloggio.

Tali adeguamenti si attueranno mediante intervento edilizio diretto.

## Art. 50 – Adeguamento alla disciplina urbanistico – edilizia

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico - edilizia in precedenza esistente che risulti in contrasto

con il P.R.G. espresso negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto e dalle tavole e dalle norme del presente P.R.G.I.

Per quanto non previsto nelle presenti norme di attuazione si fa riferimento alle leggi statali e regionali vigenti.

## Art. 51 – Commissione edilizia: composizione

La Commissione Edilizia Comunale è composta dai seguenti membri di diritto:

- a) il Sindaco o un Assessore da Lui delegato, che la presiede;
- b) l'Ufficiale Sanitario;

membri elettivi nominati dal Consiglio Comunale:

- c) tre consiglieri comunali di cui uno per rappresentanza della minoranza;

membri aggiuntivi:

- d) il segretario comunale o un suo delegato con funzioni di segretario della commissione;
- e) il tecnico comunale a cui compete la istruttoria dei progetti e la illustrazione alla commissione.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica 2 (due) anni e possono essere rieletti.

Il commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della scadenza del biennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

I commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai commissari di nomina consiliare, residenti fuori del territorio del Comune, viene corrisposto il rimborso delle spese di viaggio.

La Commissione, su proposta del Sindaco, ha facoltà di far partecipare consultivamente alle sedute, in via eccezionale e senza diritto di voto, altri funzionari comunali, liberi professionisti, urbanisti, competenti nella materia oggetto di esame della Commissione stessa.

## Art. 52 - Domanda di concessione

- I. La domanda di concessione per eseguire lavori, redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
  - a) l'impegno ad osservare le norme urbanistiche ed edilizie e le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
  - b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspirante concessionario;
  - c) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali

cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio dalla concessione;

d) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

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

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

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

II. A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografie con stralcio dello strumento urbanistico vigente, alle diverse scale, rilasciato dal Comune a richiesta del concessionario, con individuato l'immobile (area od edificio) interessato ed esatta indicazione delle opere con la stessa simbologia dello strumento urbanistico, ai fini dell'aggiornamento;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1 :1000 estesa per un raggio di almeno 5 m dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione, riportante la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita da un determinato punto fisso per un'estensione a monte e a valle di 20 m, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala 1:100;
- e) la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

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

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni 21x29,7. Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno

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

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

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

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