

T I T O L O 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 - Definizione degli indici urbanistici
- Art. 5 - Definizione degli 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 minaccian
ti 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



T I T O L O I I

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 - Standard urbanistici
- Art. 29 - Cave, discariche
- Art. 30 - Viabilità pubblica - Strade cieche
- Art. 31 - Trasferimento di cubatura
- Art. 31 bis - Sostituzione del manto di copertura

IL SEGRETARIO COMUNALE



T I T O L O I I I

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 (A)
- Art. 45 - Aree agro-silvo-pastorali

CAPO V - AREE A CARATTERE TERZIARIO

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



T I T O L O I V

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

IL SEGRETARIO COMUNALE



TITOLO I

CAPO I - GENERALITA'
IL SEGRETARIO COMUNALE



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

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:

(tavole d'indagine)

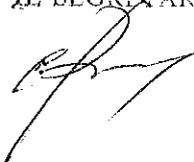
tav. 1 - Carta foraggera - Capoluogo	1 : 1.000
tav. 1a - Carta foraggera - Frazioni	1 : 1.000
tav. 2 - Opere di urbanizzazione esistenti - Capoluogo	1 : 1.000
tav. 2a - Opere di urbanizzazione esistenti - Frazioni	1 : 1.000
tav. 3 - Pianta delle coperture - Capoluogo	1 : 1.000
tav. 3a - Pianta delle coperture - Frazioni	1 : 1.000

IL SEGRETARIO COMUNALE



tav. 4 - Stato di fatto - condizioni abitative - capoluogo	1 : 1.000
Tav. 4a - Stato di fatto - condizioni abitative - Frazioni	1 : 1.000
Tav. 5 - Classi di edificabilità	1 : 10.000
(tavole di piano)	
Tav. 6 - Destinazione ed uso del suolo	1 : 2.000
Tav. 6a - Destinazione ed uso del suolo - Capoluogo	1 : 1.000
Tav. 6b - Destinazione e uso del suolo - Frazioni	1 : 1.000
Tav. 7 - Opere di urbanizzazione in progetto - Capoluogo	1 : 1.000
Tav. 8 - Previsioni PRG. e Comuni con termini	1 : 25.000
C. Schede delle superfici foraggere	
D. Caratteristiche geomorfologiche, dell'uso del suolo	
E. Norme tecniche di attuazione	
F. Tabelle di zona	

IL SEGRETARIO COMUNALE




TITOLO I

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI
IL SEGRETARIO COMUNALE

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'R' or similar character.

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 presente PRG siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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, semprechè previste nel P.R.G.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Art. 4 - Definizione degli indici urbanistici

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

At = area territoriale

è un'area comprensiva degli spazi pubblici, esistenti e previsti, della viabilità e di ogni altro elemento, urbano e territoriale, capace di determinare caratteristiche omogenee.

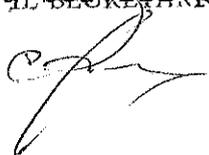
St = superficie territoriale

è una parte di area territoriale a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di concessione singola o con strumento urbanistico esecutivo; essa è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria previste dal P.R.G. o da dismettere in fase attuativa.

Sf = superficie fondiaria

è un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento edilizio diretto ed è comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate dalle planimetrie, ma previste parametricamente dalle norme.

La Sf è misurata al netto delle aree destinate alla viabilità dal P.R.G. e delle strade, eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito e di tutte le aree vincolate dal P.R.G. ai servizi pubblici.



S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria

è comprensiva delle aree destinate alle seguenti opere (art. 51 L.R. 56/77):

- a) strade veicolari a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta a parcheggio pubblico;
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione della energia elettrica, del gas e del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi attrezzati per il verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti solidi;
- h) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento.

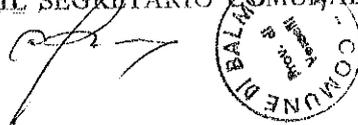
S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

comprende le aree destinate alle seguenti opere (art. 51 della L.R. 56/77):

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo e relative attrezzature;
- d) attrezzature collettive civiche, culturali e sanitarie;
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde pubblico;
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

S3 = superficie per opere di urbanizzazione indotta

IL SEGRETARIO COMUNALE



comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) impianti tecnici di interesse comunale o intercomunale;
- b) sistemazione a verde attrezzato delle fasce di protezione stradale e cimiteriale e di impianti produttivi;
- c) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamento, per opere di consolidamento del terreno qualora non interessino esclusivamente aree di proprietà privata.

D = densità

Dmi) densità media insediativa o indice di densità territoriale di popolazione (ab/HA):

è l'indice che esprime il numero di abitanti per ettaro previsti nell'area territoriale At;

It) indice di densità edilizia territoriale:

è l'indice che esprime il volume massimo costruibile per superficie unitaria (mc/mq) da applicarsi all'area territoriale, comprensiva degli spazi pubblici vincolati dal P.R.G.; in sede di intervento urbanistico esecutivo l'area di intervento deve coincidere con l'area territoriale;

If) indice di densità edilizia fondiaria:

è l'indice che esprime la massima concentrazione su cubature ammissibile su una determinata area ed è espresso dal rapporto tra il volume edilizio e la superficie dell'area a questo pertinente, esclusi gli spazi pubblici per la circolazione e la sosta, nonché le aree destinate a servizi esistenti o previsti

SECRETARIO COMUNALE



in sede di concessione edilizia diretta l'area di intervento deve coincidere con la superficie fon_{di}diaria. I volumi da conteggiarsi ai fini del com_{pu}to di If sono specificati al capo III. In sede di strumento urbanistico esecutivo gli indici If e It devono essere verificati contemporaneamente.

Ve = volume edilizio

è la parte edificio emergente dal suolo, esso si cal_{cola}:

1. in caso di P.E.C. come prodotto dell'indice di den_{sità} edilizia territoriale (It) per la superficie territoriale (St) dell'area di insediamento;
2. in caso di concessione edilizia singola:
come prodotto dell'indice di densità edilizia fon_{di}diaria (If) per la superficie di proprietà (St) al netto degli spazi pubblici previsti od esistenti (S1, S2, S3, qualora effettivamente dimesse).

IL SEGRETARIO COMUNALE



Art. 5 - Definizione degli indici edilizi

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

Sc = superficie coperta

è l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale della maggiore superficie utile dell'edificio compresi gli eventuali porticati ed aggetti superiori a mt.2,00.

Su = superficie utile

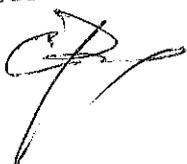
è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurata al lordo di tutti gli elementi verticali, (murature, vano ascensori, scale, cavedi, etc.).

Dal computo della superficie utile sono esclusi: i porticati pubblici o privati, le logge rientranti, le autorimesse e le cantine completamente interrato che siano utilizzate esclusivamente dai residenti dello edificio.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la eventuale ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura dei cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le eventuali costruzioni abusive.

Sono inclusi nel computo della superficie utile i sottotetti (mansarde) se questi hanno caratteristiche che presumono una utilizzazione residenziale quali: servizi igienici, impianti elettrici ed idrici, luci, vedute, altezza interna superiore a mt. 1,80 e i locali

IL SEGRETARIO COMUNALE



seminterrati con almeno un lato completamente libero e altezza interna superiore a mt. 2,40. La superficie di tali ultimi locali è valutata 2/3 di quella effettiva.

Rc = rapporto di copertura (Sc/Sf)

è la percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

H = altezza del fabbricato

l'altezza del fabbricato è intesa in senso convenzionale, per cui è misurata diversamente a seconda dello scopo.

Sono previste due diverse altezze:

- a) h_v = altezza convenzionale, al fine del computo della volumetria del fabbricato, la quale viene misurata come altezza media dello sviluppo delle fronti;
- b) h_{max} = altezza massima della costruzione, la quale viene misurata al punto più alto tra l'estradosso dell'ultimo solaio utile e la linea di gronda.

Si intende che la base da cui si calcolano entrambe le altezze è il piano del marciapiede; qualora esistano altezze diverse del fabbricato, a monte e a valle si intende per massima, quella fuoriuscente dal piano medio d'imposta.

Qualora non venga dimostrata indispensabile in sede di progetto una diversa conformazione o materiale, le coperture degli edifici dovranno essere a falde inclinate con manto di pietra.

IL SEGRETARIO COMUNALE



V_e = volume edilizio

il volume edilizio, che in ogni caso deve essere verificato con il prodotto $S_f \times I_f$, viene computato facendo riferimento alla h_v del fabbricato.

Per forme volumetriche assimilabili a parallelepipedi il V_e è dato dal prodotto della proiezione in pianta della maggior superficie utile per la h_v .

Per edifici in cui vi siano differenziazioni volumetriche piano per piano, cioè non assimilabili a parallelepipedi semplici, il volume va considerato analiticamente per sottrazione o aggiunta delle parti non rientranti nella forma parallelepipeda teorica.

Sono esclusi dal computo del volume i porticati, le logge aperte, i balconi, le sovrastrutture tecniche (torri di scale e di ascensori, camini, ecc.).

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ai sensi dell'8° Comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77, è computabile, per ogni singola azienda, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo del volume non sono conteggiate le infrastrutture e le attrezzature quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione del fondo.

Per quanto riguarda gli spazi sottotetto, questi non possono essere adibiti ad abitazione per inclinazioni di falde inferiori al 40% e quindi non contano cubatura; gli spazi ricavati sotto falde con inclinazione compresa tra il 40% e il 60% sono abitabili solo se facenti parte integrante di unità abitative sottostanti : in questo caso il volume da computarsi ai fini della cubatura è pari ai 2/3 di quello reale compreso nel sottotetto.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Ut = indice di utilizzazione territoriale = $\frac{Su}{St}$

Uf = indice di utilizzazione fondiario = $\frac{Su}{Sf}$

Tipologia urbanistico-edilizia nelle At a destinazione residenziale

Per fabbricazione chiusa si intende quella ad isolati che determina spazi interni a cortile o a giardino racchiusi da costruzioni estese su tutto il perimetro.

I "patii" riferiti a singoli edifici non costituiscono fabbricazione chiusa.

Per fabbricazione semiaperta si intende quella, sempre a isolati, formante spazi interni che, racchiusi da costruzioni per non più di tre lati, prospettano direttamente su spazi liberi esterni.

Per fabbricazione aperta si intende quella formante spazi interni racchiusi da costruzioni che per non più di due lati. Costituiscono in particolare "fabbricazione aperta" le case a schiera, o a cortina, adiacenti, formanti un complesso architettonico unitario.

Per fabbricazione isolata si intende quella che non determina in alcun modo cortili o giardini chiusi o semiaperti: è caratterizzata da edifici singoli, mono o plurifamiliari, con tutti i fronti distaccati dagli edifici circostanti e dai confini del lotto.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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 alla altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicenza diretta tra le pareti; per pareti non finestrate non viene applicata. Sarà invece applicata la regola di $H = 1$.

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 ml. 5,00.

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

IL SEGRETARIO COMUNALE




struiti 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 ml. 5,00 a meno che non intervengano accordi diversi tra i confinanti; comunque la distanza minima tra le costruzioni dovrà sempre essere di ml. 10. 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 m. 10,00 dai fabbricati principali di nuova costruzione ed almeno m. 3,00 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:

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

IL SEGRETARIO COMUNALE



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 i rapporti tra altezze e distanze previsti dal precedente punto 1.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00 ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di ml. 6,00.

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 m. 2,50.

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 in m. 6,00, anche quando si tratti di strade private.

4) Altezze

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per le di

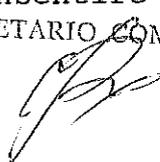
IL SEGRETARIO COMUNALE



verse 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 ml. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,40. 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.

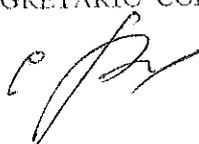
IL SEGRETARIO COMUNALE



TITOLO I

CAPO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

IL SEGRETARIO COMUNALE



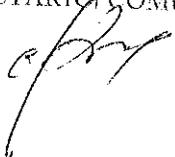
Art. 7 - Modalità di attuazione del P.R.G.

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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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.

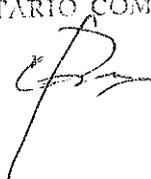
Il Comune di Balmuccia non è compreso nell'elenco dei comuni obbligati alla formazione dei programmi pluriennali di attuazione e comunque non ricade negli obblighi elencati all'art. 36 della legge Regionale n. 56 del 5.12.1977.

L'elenco dei comuni esonerati viene aggiornato periodicamente con delibera del Consiglio Regionale.

In ogni caso: comuni esonerati sono tenuti a predisporre una delibera annuale contenente le previsioni di impegno dei contributi percepiti.

La Delibera, munita di relativo visto di esecutività, è trasmessa alla Regione per conoscenza.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Art. 9 - Strumento urbanistico esecutivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e richieste di una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio. Essi possono essere 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:

IL SEGRETARIO COMUNALE



- 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).

IL SEGRETARIO COMUNALE



Art. 10 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia pre scritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone, dove ta le 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, nonchè 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 pre gio 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.

IL SEGRETARIO



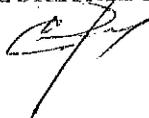
- la specificazione delle aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'acquisizione ed urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con 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;

IL SEGRETARIO COMUNALE



- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione prima 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 alla 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° 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 cedersi gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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 piani di cui all'art. 9 delle 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 tito

IL SEGRETARIO COMUNALE

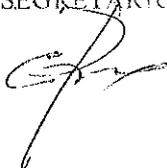


The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMUNE DI BRAMBUCCIA' around the perimeter and 'Segretario Comunale' in the center. The signature is a stylized cursive script.

lare 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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.

IL SEGRETARIO COMUNALE

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "MUNICIPALITÀ - COMUNE DI BRAAMUGLIA" around the perimeter and "Pro. di Braamuglia" in the center.

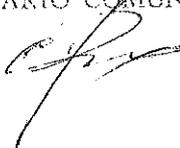
Art. 14 - Utilizzazione degli indici

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, in di pendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di pro prietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono co struzioni 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Art. 15 - Trascrizione in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti distinte per isolato urbano 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 cmapitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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;

IL SEGRETARIO COMUNALE




daco 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 dalla 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.

~~IL SEGRETARIO COMUNALE~~



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 mc. non è soggetto al rilascio nè di concessione, nè di autorizzazione, purchè tale mutamento non comporti l'esecuzione di lavori edilizi per cui ne sia previsto il rilascio.

IL SEGRETARIO COMUNALE



A handwritten signature in black ink is written over the text 'IL SEGRETARIO COMUNALE'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMUNE MAREMMALE' around the perimeter and 'Ufficio di Segreteria' in the center.

Art. 19 - Interventi comunali in caso di edifici minaccian-
ti rovina

Nei casi in cui immobili ed edifici minaccino rovina o ri-
sultino comunque tali da rendere possibile il danneggiamen-
to di proprietà ed immobili sia pubblici che privati, il
Sindaco interviene prontamente, emettendo motivata ordina-
za 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 pre-
sente P.R.G.

In caso di mancato intervento da parte dei privati, il Comu-
ne interviene in via sostitutiva, addebitando le somme spe-
se 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



TITOLO I

CAPO IV - URBANIZZAZIONI
IL SEGRETARIO COMUNALE,

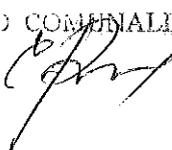
A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the municipal secretary.

Art. 20 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono quel
le rispettivamente indicate al precedente art. 4.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere ne
cessarie ad allacciare una zona ai pubblici esercizi.

IL SEGRETARIO COMUNALE,



Art. 21 - Contributo per il rilascio della concessione

Ogni concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonchè 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 Delibera comunale 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Art. 22 - Determinazione degli oneri di concessione

Con riferimento alle zone territoriali di P.R.G. 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

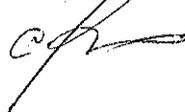
- urbanizzazioni primarie
- urbanizzazioni secondarie

Edifici ad uso artigianale

Aree di tipo A

- urbanizzazioni primarie
- urbanizzazioni secondarie

IL SEGRETARIO COMUNALE



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 Delibera .

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

IL SEGRETARIO COMUNALE



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^o 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 presti 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 inte

IL SEGRETARIO COMUNALE



grità dell'edificio e del sistema degli spazi liberi esterni ed interni che formano parte integrante dello 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,

IL SEGRETARIO COMUNALE



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.

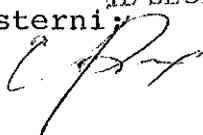
Nel caso di destinazioni non residenziali (sempre riferite alla data di adozione del P.R.G.) la convenzione potrà riguardare gli elementi di cui sopra e dovrà comunque regolare le destinazioni d'uso.

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;

IL SEGRETARIO COMUNALE



- ripassatura del tetto con sostituzione dell'orditura principale;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni (in ferriate, 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, nonchè 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, nonchè 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, semprechè 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

IL SEGRETARIO COMUNALE




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 accorpamento 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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.

L) (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, purchè non nocive e moleste, che abbiano una superficie utile coperta non superiore a 1.000 mq. ed ampliamenti comunque non superiori a 500 mq. utili per le attività produttive di maggior dimensione.

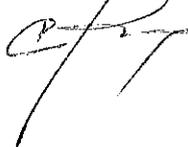
In tutto il territorio comunale sono ammessi modesti am

IL SEGRETARIO COMUNALE



pliamenti delle abitazioni, limitatamente ai volumi ne
cessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitaa
ri e a quei locali, delle abitazioni unifamiliari, che
ne consentano una più funzionale utilizzazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE



TITOLO II

NORME GENERALI E SPECIALI

LE SEGRETERIE COMUNALI



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 \geq 700 mc). 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 e 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 atti-

IL SEGRETARIO COMUNALE



vità 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Art. 25 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza van
no mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'am
biente 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 tinteggia
ture, di rivestimenti, di coperture e manutenzione gronde,
di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pa
vimentazioni, di giardini ed aree verdi, etc.) necessarie
al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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 fissi, 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico può essere con
sentita, previa l'autorizzazione di cui al primo comma, la
apertura di strade che siano soltanto al servizio di attivii
tà 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Art. 27 - Aree di parcheggio ed autorimesse

Sono ricavate :

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal P.R.G. attraverso le planimetrie;
- 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 e 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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.

Scuola elementare 7,00 mq. x ab.

(calcolate sugli abitanti residenti)

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

Gioco - verde attrezzato per l'infanzia

Verde

Aree per lo sport 20,00 mq. x ab.

(calcolate sugli abitanti residenti e saltuari)

3) Aree per parcheggio pubblico 2,50 mq. x ab.

(calcolate sugli abitanti residenti e saltuari)

4) Aree (AC) per attrezzature sociali 3,00 mq. x 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 soprariportate è prevista una ulteriore area destinata a verde privato nella misura non inferiore a 3 mq. per abitante.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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 e 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

IL SEGRETARIO COMUNALE



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 ml. 6 (oppure ml. 8 in assenza di marciapiedi), per le zone residenziali.

Le strade cieche dovranno terminare con uno slargo nel quale sia inscrivibile un cerchio di \emptyset 12 m. per consentire la 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 m. 4,00 dal filo delle recinzioni.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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, purchè 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 purchè:
- 1) l'accorpamento della cubatura non superi i 700 mc. 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, etc.) la cui previsione è da ritenersi condizione necessaria al rilascio della concessione edilizia;

IL SEGRETARIO COMUNALE



- 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 inedificabilità, sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata per la operazione di trasferimento.

IL SEGRETARIO COMUNALE

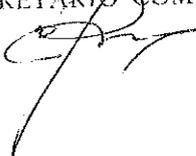


Art. 31 bis

E' consentito la sostituzione delle attuali coperture in beola con tegole di latero cemento colore grigio scuro.

Gli edifici religiosi sono invece soggetti a vincolo di copertura in beola locale.

IL SEGRETARIO COMUNALE



TITOLO III

PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I - DIVISIONI IN AREE
IL SEGRETARIO COMUNALE



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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Art. 33 - Divisione in aree e densità territoriale

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

IL SEGRETARIO COMUNALE



Art. 34 - Divisione in aree a 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 (AS)
 - 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 (A)
- 4) Aree per insediamenti turistico-ricettivi (AT)
- 5) Aree agro-silvo-pastorali.

IL SEGRETARIO COMUNALE



TITOL O III

PREVISIONI DI P.R.G.

CAPO II - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE
IL SEGRETARIO COMUNALE



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 mt. 20, al di fuori delle zone edificate o di espansione degli abitati e di mt. 6,00 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 mt. 50,00 di diametro all'interno delle quali sono previste le stesse limitazioni di cui al punto a).

IL SEGRETARIO COMUNALE



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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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, assumano 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 limita

IL SEGRETARIO COMUNALE



to 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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..



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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



TITOLO III

PREVISIONI DI P.R.G.

CAPO III - AREE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

IL SEGRETARIO COMUNALE



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

Sono le parti del territorio comunale interessato 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;

nonchè, 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 mq 200 per ogni intervento
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati;
- l) alberghi e pensioni;
- m) garages di uso pubblico e privato.

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

Il SEGRETARIO COMUNALE



- 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 assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino 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;

IL SEGRETARIO COMUNALE



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 se 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

IL SEGRETARIO COMUNALE



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMUNE DI' at the top, 'IL SEGRETARIO COMUNALE' in the center, and 'P. 11' at the bottom. The signature is written in a cursive style.

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 preesistente riferito al netto delle superfetazioni dello edificio originario (bassi fabbricati, sopraelevazioni inorganiche, opere di colmataura 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.
- 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:

IL SEGRETARIO COMUNALE



1. Indice di densità fondiario

- nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni
If = 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 metri 1,00. Tale innalzamento:

- è consentito "una tantum";
- non può comunque portare ad altezze che superino di metri 1,00 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 mt. 1,00.

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

Il SEGRETARIO COMUNALE



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

Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare nè la 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 mq. 200 in un intero isolato;
- g) uffici pubblici e privati;
- h) alberghi o pensioni;
- i) garages di uso pubblico

C. Piro



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 lavorazio
ni nocive inquinanti o comunque incompatibili con la re
sidenza, per una superficie utile globale non superiore ai
mq 500 in un intero isolato e comunque non superiore a mq 200
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);
- l) garages di uso pubblico.

Le aree AC sono aree non ancora edificate o parzialmente edificate al loro interno, ma rappresentano, per le connes
sioni 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 del


IL SEGRETARIO COMUNALE



le 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.


IL SEGRETARIO COMUNALE



TITOLO III

PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO IV - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI

IL SEGRETARIO COMUNALE



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. 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.

SECRETARIO COMUNALE



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

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 mq.

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

- a) indice di utilizzazione fondiario 60%
- b) distanza dai confini m. 6,00, oltre a quanto disposto dall'art. 26 della Legge Regionale 56/77
- c) h. max. : mt. 7,00.

IL SEGRETARIO COMUNALE

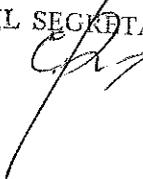


TITOLO III

PREVISIONI DI P.R.G.

CAPO V - AREE A CARATTERE TERZIARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE



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^o 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.

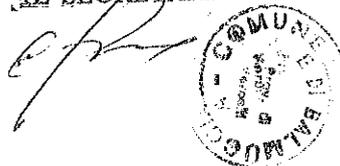
La concessione edilizia relativa a queste zone viene rilasciata unicamente a coltivatori diretti a titolo principale.

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^o 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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

per le aree di tipo a) mc. 0,05/mq.

b) mc. 0,03/mq.

c) mc. 0,02/mq.

d) mc. 0,01/mq.

e) mc. 0,001/mq.

per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Sono inoltre previste dal P.R.G. 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 10,00 metri 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, nonchè la realizzazione di ampliamenti che si renderanno indispensabili per

IL SEGRETARIO COMUNALE



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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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, per uso pubblico e privato;
- attrezzature per lo sport e il tempo libero.

IL SEGRETARIO COMUNALE



TITOLO IV

NORME TRANSITORIE E FINALI
IL SEGRETARIO COMUNALE



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).

IL SEGRETARIO COMUNALE



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, positioned to the right of the circular stamp.

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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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 agricole devono essere allontanati.

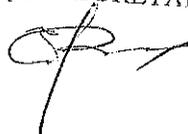
E' consentito, tuttavia, il permanere di industrie non nocive, non pericolose e non rumorose. Le modificazioni degli edifici e gli eventuali ampliamenti sono autorizzabili, qualora interessino area già di proprietà dell'azienda prima dell'adozione del P.R.G..

In caso di vendita o cessione o trasferimento, le aree sulle quali sorgono edifici o si esercitino attività in contrasto con le destinazioni di zona, si intendono soggette ad obbligo di piano urbanistico preventivo di 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 presente 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 lo 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 mq. per alloggio.

Tali adeguamenti si attueranno mediante intervento edilizio diretto.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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 dalle tavole e dalle norme del presente P.R.G...

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

IL SEGRETARIO COMUNALE



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:

- e) il segretario comunale o un suo delegato con funzioni di segretario della commissione;
- f) 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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



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 fare 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.

IL SEGRETARIO



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 del l'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 di 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 prece

IL SEGRETARIO COMUNALE



duta 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 m. 5 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;

IL SEGRETARIO COMUNALE
Brev. di
Yesselli

- 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 m. 20, con l'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.

IL SEGRETARIO COMUNALE



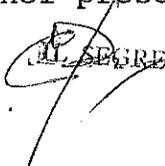
Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.

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.

 IL SEGRETARIO COMUNALE
 COMUNALE
BALMAUGLIATA
1911