



**COMUNE DI RIBORDONE**

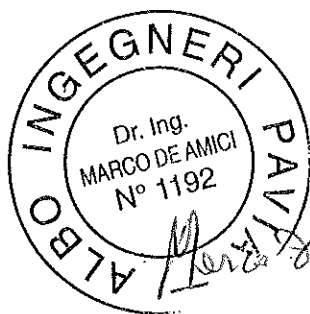
COMUNITA' MONTANA VALLI ORCO E SOANA  
PROVINCIA DI TORINO  
REGIONE PIEMONTE

# PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N°14 DEL 29.05.93

NORME DI ATTUAZIONE

**CONCLUSIONE REDAZIONE**  
Dr. Ing. Marco De Amici



REDATTO DALLA PROVINCIA DI TORINO  
SETTORE PROGETTI SPECIALI -ASSISTENZA TECNICA

REDATTO DA:  
Dott. Arch. Gianfranco COBETTO

Redatto sulla base degli elaborati cui al Progetto Preliminare di PRG, predisposti  
dall'ing. Cesare FERRARI e adottati con delibera del C.C. n. 10 del 27.1.1990

## INDICE

### Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale	pag. 5
Art. 2 - Attività in corso	pag. 7
Art. 3 - Elementi costitutivi del P.R.G.	pag. 8
Art. 4 - Modalità di attuazione del P.R.G.	pag. 11

### Titolo II - DEFINIZIONI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI P.R.G.

Art. 5 - Classificazione degli interventi	pag.12
Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi	pag.25
Art. 7 - Intervento edilizio diretto	pag.28
Art. 8 - Periodo di tempo di validità della concessione	pag.32
Art. 9 - Autorizzazione comunale per interventi edilizi minori	pag.33
Art.10 - Opere esenti da concessione o autorizzazione	pag.36
Art.11 - Contributo per il rilascio della concessione	pag.38

### Titolo III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.12 - Definizione dei parametri urbanistici di	
---------------------------------------------------	--

utilizzazione del suolo	pag.40
Art.13 - Definizione dei parametri edilizi	pag.44
Art.14 - Utilizzazione degli indici	pag.51
Art. 15 - Soppresso	

#### TITOLO IV - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art.16 - Opere di urbanizzazione primaria	pag.54
Art.17 - Opere di urbanizzazione secondaria	pag.56
Art.18 - Opere di urbanizzazione indotta	pag.57

#### TITOLO V - DESTINAZIONE D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DEL SUOLO

Art.19 - Destinazione d'uso degli immobili e relative variazioni	pag.58
Art.20 - Destinazione d'uso dei suoli e loro divisione in aree a carattere generale e urbanistico	pag.63
Art.21 - Servizi di interesse generale (SP)	pag.65
Art.22 - Servizi di interesse collettivo su aree private (SC)	pag.71
Art.23 - Centri storici (CS)	pag.72
Art.24 - Aree residenziali urbanisticamente consolidate (RC)	pag.74
Art.25 - Aree residenziali di completamento (RI)	pag.76

Art.26 - Nuclei residenziali sparsi (RS)	pag.78
Art.27 - Aree residenziali di espansione (RE)	pag.80
Art.28 - Soppresso	
Art.29 - Soppresso	
Art.30 - Aree ad uso impianti di produzione, trasformazione e trasporto energia elettrica	pag.85
Art.31 - Soppresso	
Art.32 - Aree destinate alle piste di sci di fondo (IS)	pag.87
Art.33 - Parco comunale fluviale (PC)	pag.88
Art.34 - Area attrezzata per sosta e il pic-nic (AT)	pag.89
Art.35 - Parco Nazionale del Gran Paradiso (PNGP)	pag.90
Art.36 - Aree per attività agricole e silvo-pastorali	pag.91
Art.37 - Aree di rispetto paesaggistico specifico (ZN)	pag.94
Art.38 - Aree di rispetto e di vincolo paesaggistico generale	pag 95
Art.39 - Aree per la viabilità	pag 98
Art.40 - Aree per impianti tecnologici-urbani e territoriali	pag 100
Art.41 - Aree per la distribuzione dei carburanti	pag 102
Art.42 - Viabilità pubblica - Strade interne agli strumenti urbanistici esecutivi - Strade cieche - Strade vicinali e mulattiere	pag 103
Art.43 - Tutela del patrimonio storico-ambientale	pag 106

## Titolo VI - NORMATIVA SPECIFICA

Art.44 - Ampliamento e completamento di edifici esistenti	pag 110
Art.45 - Aree di parcheggio, autorimesse, box auto	pag 111
Art.46 - Cave, torbiere, discariche	pag 113
Art.47 - Opere di consolidamento e di protezione	pag 114
Art.48 - Portici, porticati e pilotis	pag 115
Art.49 - Arretramenti e allineamenti. Recinzioni e muri di contenimento	pag 116
Art.50 - Aree vincolate a verde privato	pag 118
Art.51 - Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto)	pag 119

## Titolo VII - NORME FINALI

Art.52 - Deroghe alle norme di P.R.G.	pag 120
---------------------------------------	---------

Titolo I  
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale

Ai sensi della legge dello Stato 17/8/1942, n.1150, 28/1/1977, n. 10, e della legge regionale 5/12/77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni, la disciplina urbanistico-edilizia del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) si applica al territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti norme di attuazione: ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della predetta legge regionale, o di altre leggi statali e regionali, generali o di settore, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, è da intendersi la seguente: l'esecuzione di qualsiasi opera edilizia, con o senza modifiche delle destinazioni d'uso, la sistemazione di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, quando da esse derivi una effettiva alterazione delle peculiarità fisiche funzionali ed anche socio-economiche del territorio e non delle sole parti di un fabbricato o di un'opera che rimanga comunque immutata nella sua essenzialità.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di

chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia, di cui all'art. 58 della legge regionale n. 56/77.

Le previsioni insediative del P.R.G. del Comune di Ribordone sono riferite ad un arco temporale decennale.

Costituiscono elaborati prescritti ai fini della applicazione della disciplina urbanistica prevista dal P.R.G. le presenti Norme di Attuazione (N.d.A.), le tavole piano recanti la sigla P, e le Tabelle Parametriche, le indagini idrogeologiche e geologiche-  
tecniche.

Art. 2 - Attività in corso

Le autorizzazioni e le concessioni edilizie già rilasciate con efficacia a tempo determinato ("precari") non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle Leggi Statali e Regionali in vigore.

La scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato insieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

Gli immobili e le aree, che alla data di adozione del presente P.R.G., siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni, se coerenti con gli obiettivi del Piano stesso, soltanto per adeguarvisi.



Art. 3 - Elementi costitutivi del P.R.G.

Ai sensi degli articoli 14 e 15 della legge regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni il presente Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

A) Relazione illustrativa

B) Allegati tecnici comprendenti:

- Tav. 1i - Inquadramento territoriale e struttura della viabilità intercomunale (scala 1:25.000)
- Tavv.2 Ai/Bi - Zone di vincolo idrogeologico (scala 1:5.000)
- Tav. 3 Ai - Indagini geomorfologiche: carta dei processi erosivi e di dissesto; carta delle valanghe (scala 1: 5.000)
- Tav. 3 Bi - Indagini geomorfologiche: carta delle opere idrauliche e delle principali difese di versante; carta della classificazione delle principali aste fluviali (scala 1:10.000)
- Tavv.4 A/Bi - Vincoli ambientali ai sensi della l. 8 Agosto 1985 n.431 (scala 1:5.000)
- Tav. 5i - Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali, estrattivi (scala 1:10.000)
- Tavv.6 A/Bi - Destinazione d'uso degli edifici esistenti nei centri abitati (scala 1:1.000)
- Tavv.7 A/Bi - Stato di manutenzione degli edifici esistenti nei centri abitati (scala 1:1.000)

Tavv.8 A/Bi - Dotazione di attrezzature e servizi pubblici  
(scala 1:2.000)

Tav. 9i - Impianti Azienda Energetica Municipale di Torino  
in esercizio Aprile 1988 (scala 1:5.000)

- Indagini geomorfologiche: relazione
- Relazione geologico-tecnica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza
- Scheda quantitativa dei dati urbani

C) Tavole di piano comprendenti:

Tav.1p - Planimetria sintetica di P.R.G. e fasce marginali dei Comuni contermini (scala 1:25.000)

Tav.2A/Bp - Planimetria di P.R.G. comprendente l'intero territorio comunale (scala 1:5.000)

Tav.3A/Bp - Sviluppo del P.R.G. relativo ai territori urbanizzati e urbanizzandi ed ai dintorni di pertinenza ambientale (scala 1:2.000)

Tav.4A/Bp - Sviluppo del P.R.G. relativo ai centri storici (scala 1:1000)

Tav.5p - Legenda delle planimetrie di P.R.G. (Tavv. 2A/Bp, tavv. 3A/Bp, tavv. 4A/Bp)

Tav.6A/Bp - Urbanizzazioni primarie e secondarie: preesistenti e in progetto (scala 1:2000)

Tav.7p - Impianti Azienda Elettrica Municipale di Torino in progetto (scala 1:5000)

D) Tabelle parametriche

E) Norme di attuazione.

Ai fini giuridici e per l'individuazione delle proprietà si fa riferimento alle tavole di piano in scala 1/2000 (in scala 1/1000 nei centri storici) per le aree urbanizzate e in scala 1/5000 per le restanti parti di territorio.

La cartografia alle scale 1:1000, 1:2000, 1:5000 è stata realizzata utilizzando le mappe catastali attualmente disponibili presso l'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Torino. Le basi suddette sono state completate e aggiornate, per quanto concerne le costruzioni e la viabilità, al Dicembre 1987. Le tavole in scala 1:10.000 sono state aggiornate al Dicembre 1987 solo per quanto concerne la sola viabilità (eccetto che per gli elaborati curati dalla CORIM che risultano aggiornati al 1982). Per la realizzazione delle tavole in scala 1:25.000 è stata utilizzata come base la cartografia dell'Istituto Geografico Militare che risulta, per il territorio del comune di Ribordone, aggiornata in parte al 1969.

Art. 4 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- a) con intervento diretto mediante conseguimento della concessione, semplice o convenzionata o dell'autorizzazione ;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

## TITOLO II

### DEFINIZIONI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI P.R.G.

#### Art. 5 - Classificazione degli interventi

Il P.R.G. disciplina gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, che riguardano le operazioni di cui al II comma dell'art. 13 della L.R. 56/77 e gli interventi definibili come "opere interne" di cui all'art. 26 della L. n.47/85.

Per tutti gli interventi valgono le definizioni di cui al III comma dell'art.13 della L.R.56/77 con le ulteriori specificazioni relative alle "opere interne" di cui al primo comma dell'art.26 della L. n.47/85 e le seguenti precisazioni :

a) Le "opere interne" alle costruzioni non devono comportare modifiche alla sagoma della costruzione, ai prospetti (compresi semplici fregi o altri interventi prettamente estetici), nè l'aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non devono modificare la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nè recare pregiudizio alla statica dell'immobile e devono essere conformi alle disposizioni di P.R.G. e del Regolamento Edilizio vigente. Per quanto riguarda gli immobili compresi in parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi

(vedi successivi artt. 23, 35, 43 delle presenti Norme di Attuazione), le "opere interne" devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive.

Sono da considerarsi "opere interne" per esempio: l'eliminazione e lo spostamento di pareti interne, l'accorpamento totale o parziale di unità immobiliari (fusione di due o più alloggi in uno o aggregazione di una o più stanze ad una unità immobiliare); la realizzazione o lo spostamento di servizi igienici all'interno dell'alloggio. Non sono da considerarsi "opere interne" per esempio: la costruzione di soppalchi, lo scorporo di unità immobiliari (suddivisione di uno o più alloggi), la chiusura o l'apertura di porte e finestre esterne, le opere che comportano una variazione di destinazione d'uso, le verande e le pensiline, le opere per rendere abitabili i sottotetti.

Per la realizzazione di "opere interne" non è richiesta né la concessione né l'autorizzazione, ma è sufficiente presentare al Sindaco una relazione, firmata da un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le opere di manutenzione ordinaria, di cui al successivo p.to b) del presente articolo, qualora riguardino le parti interne agli edifici, sono comunque sottratte al controllo comunale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui al successivo p.to c) del presente articolo, si configurano come "opere interne" se non riguardano parti esterne dell'edificio.

Le opere di restauro e risanamento conservativo si configurano come "opere interne" se rispettano i limiti specificati al primo comma del presente p.to a).

Le opere di ristrutturazione edilizia non rientrano in ogni caso tra gli interventi configurabili come "opere interne".

Nel caso di interventi di diverso tipo (es. "opere interne" + manutenzione straordinaria, come la realizzazione di servizi igienici interni e l'apertura di una nuova finestra esterna), pur riguardanti una medesima unità immobiliare o edificio, non è possibile presentare la relazione di cui al comma 3 del presente p.to a) per la parte di opere che si configurano come "opere interne" (es: servizi igienici) scorporandole dal resto dei lavori (es: la nuova finestra esterna), ma sarà necessario presentare un'unica istanza di autorizzazione o di concessione per il complesso delle opere in progetto (es: istanza di manutenzione straordinaria per realizzazione di nuovi servizi igienici e apertura di una finestra esterna).

b) Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

Essi consistono generalmente nelle operazioni :

- tinteggiatura, pulitura e rifacimento degli intonaci;
- riparazione di infissi, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni;
- sostituzione di rivestimenti;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

- le opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.

Tali opere sono effettuabili su tutti gli edifici esistenti, senza concessione od autorizzazione per le parti interne agli edifici, mentre sono subordinate ad autorizzazione se effettuate a parti esterne agli stessi.

Qualora si preveda l'impiego di materiali diversi da quelli originali per lavori esterni all'edificio e per le tinteggiature esterne parziali o totali degli edifici, l'autorizzazione è subordinata al parere della Commissione Igienico-Edilizia.

c) Gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, senza alterazione dei volumi, delle superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere :

- rifacimento totale degli elementi architettonici esterni, intonaci, rivestimenti, zoccolature, cornici, infissi, inferriate, ringhiere e pavimentazioni esterne con materiali della stessa natura, ma forma e dimensioni diverse da quelli originari;
- rifacimento di coperture, solai o volte, senza modificazione delle quote d'imposta o della sagoma originaria e con sostituzione degli elementi strutturali deteriorati;
- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici che non comportino modifiche sostanziali alla struttura degli edifici, ma prevedano nuove aperture verso



l'esterno (ammesse solo se conformi con l'immagine compositiva esistente della facciata).

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione gratuita ai sensi dell'art. 48 della L. 457/78, previo accertamento preventivo in sito dell'Ufficio Tecnico Comunale e presentazione di elaborati di progetto. L'ambito di intervento può essere relativo ad una sola unità immobiliare quando le opere di manutenzione straordinaria siano limitate all'interno dell'edificio.

Quando gli interventi interessano anche parti esterne debbono essere salvaguardati i caratteri d'omogeneità e decoro dell'intero edificio. L'autorizzazione può essere negata qualora non sussistano tali condizioni.

Qualora il Sindaco non dia risposta entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza si verifica la condizione del silenzio-assenso dello stesso.

d) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono le opere finalizzate alla valorizzazione dei caratteri qualitativi dell'edificio con eventuale correzione ed eliminazione di aspetti deturpanti (anche quando coevi all'impianto originale) o di aggiunte estranee. Sono in generale da escludere alterazioni altimetriche dei profili e dei prospetti esterni che non siano determinati dalla eliminazione delle superfetazioni e delle parti inorganiche, ~~NON SONO~~ ~~CONVOLUTE~~ ~~AMMESSE~~ ~~ALTERAZIONI~~ ~~VOLUMETRICHE~~ ~~E~~ ~~DELLE~~ ~~SUPERFICIE~~ ~~UTILI~~.

Gli interventi possono pertanto avere come oggetto (anche con conseguenti destinazioni d'uso parzialmente o totalmente nuove):  
- limitate modifiche dell'impianto distributivo interno per il

recupero igienico-funzionale e l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti; qualora ciò comporti nuove aperture sull'esterno degli edifici potranno essere ammesse solo se conformi all'immagine compositiva esistente;

- il restauro statico ed architettonico degli immobili, mediante conservazione ed eventuale ricostruzione delle strutture originali;
- la sostituzione, se indispensabile, degli elementi strutturali degradati esterni ed interni, che abbiano gli stessi requisiti strutturali di quelli originali;
- l'eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili che le aree di pertinenza;
- il ripristino e la sistemazione definitiva delle aree pavimentate a cortile e delle aree verdi.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno assicurare la conservazione od il ripristino :

- delle strutture portanti verticali, dei solai e delle volte, che potranno essere sostituite, senza modificazione delle quote di calpestio, solo nei casi di tutela della incolumità, previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale; modificazioni delle sole quote di calpestio sono ammissibili ai fini dell'adeguamento dei locali alle Norme del D.M. 5/7/75;
- delle coperture che dovranno conservare le quote originarie di gronda e di colmo, la medesima tipologia e tecnologia costruttiva;
- delle scale interne qualora siano di particolare pregio;
- delle aperture ai piani terreni che dovranno, ove possibile, essere ripristinate con l'impianto edilizio ed i materiali originari;

- dei rivestimenti esterni se in materiali caratteristici originali.

Tali interventi sono consentiti con autorizzazione previa presentazione di elaborati di progetto e sentito il parere della Commissione Igienico-Edilizia.

L'ambito d'intervento dovrà interessare l'intero fabbricato, previa verifica di compatibilità con il contesto architettonico - ambientale esterno, per il quale l'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere le documentazioni opportune come meglio specificato all' art. 7 delle presenti Norme.

e) Gli interventi di ristrutturazione edilizia risultano disciplinati come segue:

e1) Ristrutturazione edilizia leggera. Essa comporta il parziale o totale rispetto dell'edificio. Non comporta alcuna alterazione del volume, delle destinazioni d'uso in atto e della superficie utile. Essa ha per oggetto :

- l' eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante;
- la modificazione della distribuzione interna ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità edilizie, senza modifiche alla forma e alle dimensioni degli edifici;
- il rifacimento di orizzontamenti interni staticamente instabili o tecnicamente inadeguati, senza modifiche dell'altezza degli edifici.

L'Amministrazione Comunale indicherà le caratteristiche compositive e costruttive da salvaguardare nella realizzazione

dell'intervento.

FERMA RESTANDO L'ALTEZZA DEGLI EDIFICI DA RISTRUTTURARE, LA MODIFICA DELLE QUOTE DEGLI ORIZZONTAMENTI INTERMEDI PUO' ESSERE AMMESSA SOLO IN FUNZIONE DELL'ADEGUAMENTO IGIENICO DELLE ALTEZZE INTERNE.

e2) Ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso ed utilizzo di volumi preesistenti (si considera volume preesistente quello chiuso almeno da tre lati o inserito tra volumi preesistenti) avente per oggetto:

- gli interventi ammessi al punto e1)
- l'utilizzazione dei volumi già ad uso agricolo o simili (quali stalle, depositi, fienili) sovrastanti a locali chiusi di varia destinazione, a piccoli porticati, a logge o comunque contigui a volumi ad uso residenziale;
- l'utilizzazione di volumi esistenti a destinazione d'uso non ammessa nella singola area di Piano, da trasformare in volumi a destinazione consentita.

e3) Ristrutturazione edilizia con modesti ampliamenti sia di superficie che di volume, avente per oggetto :

- gli interventi ammessi al punto e1);
- limitati ampliamenti delle superfici lorde per migliorare l'abitabilità e/o l'agibilità interna degli edifici (residenziali e non) senza alterazione degli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici. Fatte salve le disposizioni contenute nelle presenti norme e nelle tabelle parametriche per tali interventi è consentito, per ogni unità edilizia, un incremento fino al 10% della superficie lorda esistente (alla data di adozione del presente progetto di P.R.G.) con un massimo di 25 mq che è comunque sempre permesso.

e4) Ristrutturazione di edilizia rurale con eventuale modificazione dell'altezza dell'edificio fino al raggiungimento di quella degli edifici adiacenti. E' ammessa per riusi o recuperi di edifici rurali o risultanti tali nel loro impianto originale, adiacenti ad altri della medesima tipologia, rispetto ai quali risulti una differenza dei colmi inferiore o uguale a 1 m. Per quanto non in contrasto, valgono le possibilità di intervento di cui al punto e3), però l'incremento di superficie lorda è consentito fino al 20% della superficie lorda esistente senza limiti massimi. Gli interventi di cui al presente punto sono da considerarsi consentiti su edifici che presentino contestualmente i seguenti requisiti :

- che abbiano tipologia agricola;
- che vi siano insediate attività annesse effettivamente all'agricoltura (comprese le attività agrituristiche);
- che siano localizzate in aree urbanistiche in cui le presenti norme consentano lo svolgimento di attività agricole.

Ad evitare squilibri nel tessuto ambientale la richiesta di concessione per detti interventi deve sempre essere accompagnata dal rilievo dello stato di fatto e di progetto esteso ai volumi edilizi attigui, costituenti unità ambientali e da opportuna documentazione fotografica.

e5) Ristrutturazione edilizia complessa.

E' prevista solo per alcune aree di P.R.G. ove sussistano esigenze di riqualificazione e trasformazione più radicali del patrimonio edilizio esistente, comprendenti oltre a quanto prescritto al punto e1):

- il frazionamento di unità immobiliari di consistenti dimensioni, ivi compresi gli edifici già unifamiliari;
- modificazioni di destinazioni d'uso parziali o totali nei limiti ammessi dal P.R.G. per le singole aree;
- creazioni di nuovi servizi igienico-sanitari, nuovi accessi e scale per unità immobiliari di nuova formazione;
- eventuali modificazioni dei prospetti previo giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Igienico-Edilizia;
- incremento di superficie lorda fino al 10% dell'esistente (alla data di adozione del presente progetto di P.R.G.) con un massimo di 25 mq che è comunque sempre consentito.

Gli interventi di cui ai punti e1), e2), e3), e4), e5) sono ammessi con concessione edilizia, tranne che per le aree CS normate dalle apposite tabelle. I limitati incrementi di superficie lorda consentiti negli interventi di ristrutturazione non costituiscono nuovo carico urbanistico.

f) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre condizionati all'approvazione di uno strumento esecutivo prescritto dalle singole norme del PRG. Il presente Piano però non prevede aree

da assoggettare a ristrutturazione urbanistica.

La demolizione e ricostruzione edilizia nel medesimo lotto non è considerata ristrutturazione urbanistica, ma di completamento ai sensi del successivo punto. Mentre deve ritenersi tale la ricostruzione su altro lotto o su lotti occupati ovvero quando è prevista una diversa organizzazione della rete stradale.

g) Gli interventi di completamento debbono intendersi quelli che comportano :

- l'occupazione di nuove porzioni di territorio (o del lotto) già parzialmente edificato. Sono esclusivamente possibili nel rispetto delle norme che disciplinano le altezze massime, le confrontanze e le distanze degli edifici nonché dei diritti di terzi e di tutte le prescrizioni di Regolamento Edilizio.

Il progetto deve riportare l'esatta conformazione planimetrica ed altimetrica, nonché i caratteri architettonici almeno di due o più edifici attigui opportunamente documentati fotograficamente, onde porre in evidenza l'inserimento dell'edificio nei confronti delle preesistenze. Gli interventi di completamento sono consentiti mediante concessione edilizia. La demolizione e la successiva ricostruzione edilizia nel medesimo lotto sono da considerarsi interventi di completamento. Ciò vale anche per edifici crollati o in rovina. Per ottenere la concessione occorre dimostrare con specifica documentazione (atto di proprietà, documenti catastali, ecc.), con elementi oggettivi rilevabili in sito o con fotografie la forma e le dimensioni dell'edificio originario. L'intervento deve comunque rispettare le norme di Piano e del Regolamento Edilizio.

h) Gli interventi di nuovo impianto interessano porzioni di territorio totalmente libere o parzialmente e limitatamente compromesse. Sono disciplinate con concessione singola o strumento esecutivo (Piano Esecutivo Convenzionato) di cui agli artt. 42 e 43 della L.R. 56/77) articolatamente per le singole aree.

i) Gli interventi di demolizione di edifici o manufatti nonché gli scavi e le rimozioni, debbono sempre essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale, anche nei casi di forza maggiore per ragioni di incolumità e di sicurezza. La richiesta deve essere documentata con fotografie dello stato di fatto.

La demolizione di edifici o manufatti esistenti non comporta automaticamente il diritto alla ricostruzione di pari volume, quando tale ricostruzione non sia prevista dalla normativa di piano.

#### l) trasferimenti di cubatura

I trasferimenti di cubatura sono generalmente vietati. Sono ammessi nell'ambito delle aree residenziali e di quelle agricole alle seguenti condizioni:

- a) nell'ambito delle aree residenziali, tra area residenziale ed area destinata a servizi di piano, purchè il trasferimento avvenga:
  - nell'ambito della stessa area territoriale;
  - riferito unicamente agli ambiti già assoggettati dal PRG a piano esecutivo per i quali siano previsti sia l'indice fondiario che quello territoriale;
  - la cubatura sia determinata in base al parametro definito dall'indice territoriale dell'area;
  - l'intervento avvenga nell'ambito di un strumento urbanistico



esecutivo;

- l'entità dell'area vincolata a servizi di cui si è utilizzata la cubatura venga quantitativamente dismessa per tale destinazione;
- b) nell'ambito delle zone agricole, tenuto conto di quanto prescritto dall'art. 25 della L.R. 56/77 e purchè :
  - l'accorpamento finale della cubatura non superi i 1000 mc per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse; la volumetria residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per la superficie dell'intera proprietà fondiaria;
  - l'insediamento preveda la realizzazione, accanto al volume residenziale, delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, fienili, silos, magazzini, ecc.), la cui previsione è da ritenersi condizione necessaria al rilascio della concessione edilizia;
  - 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 l'operazione di trasferimento.
- ulteriori precisazioni al successivo art. 36

## Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi

Si applicano obbligatoriamente in determinate aree del territorio comunale, indicate o in planimetria o nelle schede di zona nelle presenti norme, essi richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77. Possono essere predisposti dall'Amministrazione Comunale (quindi essere di iniziativa pubblica) o a cura e spese di privati, quando previsto dalle presenti Norme e d'intesa con il Comune.

Le aree da vincolare a servizi (all'interno delle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo) sono individuate in cartografia in due modi:

- simbolicamente, rimandandone l'esatta configurazione e localizzazione al progetto dello strumento urbanistico esecutivo, rimanendo inteso che la quantità richiesta dovrà essere comunque reperita all'interno dell'area;
- planimetricamente, localizzandone in linea di massima l'area, ma consentendo comunque lievi modificazioni in sede di strumento esecutivo.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica previsti dal presente P.R.G. sono i seguenti (art. 32 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni):

- a) Piani di recupero (P.d.R.) ai sensi degli art. 27 e 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (n. 1-Prascondù, n. 2- Ciantel del Re);
- b) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.E.) di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e successive modifiche e

integrazioni (area AC2/VA1-Talosio);

c) Piani esecutivi convenzionati obbligatori (P.E.C.O.) di cui all'art. 44 della L.R. 56/77 quando si presentino le condizioni previste di cui al medesimo articolo.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata previsti dal seguente P.R.G. sono i seguenti:

d) Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n.457 (n.3-Ghet, n.4-Crosa Gian);

e) Piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) di cui agli art. 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni

n.2-area RE1 a Schiaroglio, n.3-area RI3 a Talosio, n.4-area RE2 a Talosio, n.5-area RI6 a Crosa, n.8 - area R114 Boscalera

Il P.R.G. fissa con prescrizioni topograficamente o normativamente definite, gli ambiti in cui l'intervento edilizio è subordinato alla formazione di piani di recupero, essendo comunque consentito all'Amministrazione Comunale individuare, con semplice delibera, e senza che ciò costituisca variante al P.R.G., altri ambiti in cui ogni intervento edilizio è subordinato alla formazione preventiva di un piano di recupero. In tutte le aree subordinate a piano esecutivo, e in assenza di questo, possono essere realizzate, sugli edifici esistenti e fino alla sua approvazione, le seguenti opere :

- opere di manutenzione ordinaria e straordinaria tramite semplice autorizzazione così come previsto al precedente art. 5;

- opere interne con la procedura richiamata al precedente art. 5;
- opere di restauro e risanamento conservativo tramite autorizzazione edilizia limitata ad opere interne ed a singole unità immobiliari;
- modeste opere di infrastrutturazione e di sistemazione del terreno direttamente conseguenti agli interventi di cui ai punti precedenti.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso, questa può essere cambiata purchè tale mutamento risulti coerente con le previsioni e le indicazioni del P.R.G. per l'area interessata.

Nelle stesse aree non sono consentite, in assenza di strumento esecutivo, nuove costruzioni.

## Art. 7 - Intervento edilizio diretto

In tutte le aree del territorio comunale, ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, il P.R.G. si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

Nelle aree, dove lo strumento esecutivo è prescritto, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad avvenuta approvazione dello strumento stesso.

L'intervento edilizio diretto è soggetto al rilascio di concessione da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10 e della L.R. 56/77 ed alle condizioni generali e specifiche di edificabilità, di cui alle presenti Norme.

Al di fuori delle aree subordinate dal P.R.G. a piano esecutivo è ammissibile l'edificazione con intervento edilizio diretto solo nei casi in cui l'area interessata possessa tutte le seguenti caratteristiche:

- a) sia in zona già urbanizzata, cioè servita da strada pubblica o di uso pubblico, acquedotto e fognatura, e con altro sistema di smaltimento delle acque, previsto dalle disposizioni comunali in vigore;
- b) prospetti sulla via pubblica, o di uso pubblico, o sia dotata di conveniente accesso, il quale dovrà comunque essere assicurato ai lotti confinanti non ancora edificati o di fatto interclusi; la larghezza minima del passaggio dovrà essere di 5 m; se l'accesso serve un solo edificio tale larghezza può essere limitata a 3 m;
- c) produca mediante l'indice fondiario ad essa relativa un volume

inferiore ai 1500 mc.

Qualora le condizioni di cui ai punti a) b) c) non sussistano, è obbligatorio il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo.

La concessione è prescritta per la realizzazione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dalle norme statali e regionali e può essere gratuita (nei casi previsti dall'art. 9 della legge 28 Gennaio 1977, n.10) o onerosa.

Le condizioni apposte da parte del Comune per il rilascio della concessione debbono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale trascritto nei registri immobiliari che :

- 1) determini le condizioni di edificabilità relativa all'urbanizzazione esistente o alla realizzazione diretta da parte del concessionario delle opere necessarie con le modalità e garanzie stabilite dal Comune; in caso di esecuzione diretta delle opere da parte del concessionario il controvalore sarà portato a scomputo degli oneri di cui all'art.5 della legge 28 Gennaio 1977, n. 10;
- 2) assicuri nel progetto il rispetto dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi del P.R.G., nonché delle norme degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi; in caso di preesistenza edilizia in sito dovranno inoltre essere chiaramente dimostrate le quote di volumetria già impegnata dall'edificio e quella che si intende edificare; deve infine essere assicurato l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto e a denunciare eventuali successive variazioni;
- 3) garantisca l'esistenza della titolarità, da parte del richiedente, del diritto reale sull'area edificabile o sull'edificio

interessato o della disponibilità degli stessi, risultante da idoneo atto scritto.

Nelle aree dove sono prescritti strumenti urbanistici esecutivi, la concessione è subordinata all'approvazione definitiva degli stessi e alla stipula della relativa convenzione.

Oltre ai casi previsti dall'art. 48 della L.R. 56/77 sono in particolare soggette a concessione le opere per :

- a) nuova costruzione;
- b) ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di edifici;
- c) variazioni della destinazione d'uso delle unità immobiliari superiori a 700 mc rispetto a quanto individuato dalle tavole di piano e comunque sempre all'interno di quelle consentite dalle tabelle parametriche;
- d) collocamenti, modificazioni, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, e altri manufatti;
- e) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- f) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- g) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sotto-suolo, di punto e di rete;
- h) costruzione di vani nel sottosuolo;
- i) apertura ed ampliamento di cave e torbiere, sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;

Oltre agli ordinari elaborati prescritti dal Regolamento Edilizio e da leggi e disposizioni in materia, per i progetti interessanti comunque edifici esistenti sono richieste le seguenti documentazioni a corredo :

- rilievo dello stato di fatto con le indicazioni delle attuali destinazioni d'uso;
- descrizione dei materiali di rivestimento esistenti;
- evidenziazione della struttura originaria dell'edificio;
- documentazione fotografica.



## Art. 8 - Periodo di tempo di validità della concessione

La concessione ha validità massima di 1 (uno) anno, trascorso il quale, se i lavori non avranno avuto inizio, la medesima si intenderà decaduta e il titolare, o i suoi aventi causa, dovranno richiedere una nuova concessione.

Per evitare tale decadenza dovrà essere ultimata una fase costruttiva che comprenda almeno tutte le opere di fondazione.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, è stabilito in mesi 36 (trentasei) dalla data di inizio lavori, salvo eventuali proroghe o concessioni di un periodo più lungo, ai sensi IV e V 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 a quanto già corrisposto.

Art. 9 - Autorizzazione comunale per interventi edilizi minori

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

- a) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con:
- depositi ed ammassi di relitti e rottami (fatte salve le norme derivanti dai regolamenti d'igiene)
  - esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere;
  - attrezzature mobili, anche se adatte al commercio al minuto e 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 inferiore a 3 m il cui perimetro risulti per almeno il 60% totalmente privo di ogni tipo di tamponamento e prive di pavimentazione);
  - attrezzature ed impianti necessari all'esercizio di attività artigianali ed industriali, riconducibili alla tipologia di cui al punto precedente, purchè non idonee alla presenza continuativa di manodopera;
- b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari, secondo le specificazioni previste dagli art. 31 e 48 della legge 5 Agosto 1978, n. 457 e dell'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;
- c) restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.7 della legge 25 Marzo 1982, n.94;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;

- e) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti;
- f) la realizzazione di recinzioni e di muri di sostegno di modeste dimensioni, atti al contenimento del suolo;
- g) la predisposizione di aree a verde e di attrezzature private per il gioco e lo sport, purchè destinate all'esclusivo godimento degli edifici di pertinenza e non comportanti l'esercizio di attività economiche e commerciali;
- h) la realizzazione e messa in opera periodica di coperture pressostatiche, per le quali è comunque escluso ogni utilizzo a fini residenziali.

Inoltre, se riguardano immobili non sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1 Giugno 1939, n.1089 e 29 Giugno 1939, n.1497:

i) impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;

l) le opere costituenti pertinenze (servizi igienici e le strutture di collegamento degli stessi con il fabbricato) tali da determinare catastalmente un servizio complementare ed esclusivo nell'uso all'edificio

principale o alle unità immobiliari di cui è costituito e che non comportino aggravio nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come elencate all'art. 51 della L.R. 56/77;

m) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

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

L'istanza di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria deve essere corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti. E' richiesta inoltre la

dichiarazione del proprietario che le opere stesse non rendano necessario lo sgombero temporaneo dell'immobile da parte del conduttore e dell'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto.

Il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al preventivo parere della Commissione Igienico-Edilizia e comunque ad una valutazione positiva ai fini dell'inserimento dell'opera nel contesto ambientale.

L'istanza di autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo si intende accolta, se in regola con quanto disposto nel primo comma del presente articolo, qualora il sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni (60 giorni per gli altri interventi soggetti ad autorizzazione). In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Nel caso in cui le opere eseguite risultino difformi dall'autorizzazione, il Sindaco revoca i permessi di abitabilità e agibilità dei locali o delle opere interessate ed applica l'art. 221 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. 56/77.

## Art. 10 - Opere esenti da concessione o autorizzazione

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

- a) le "opere interne" alle costruzioni come definite al precedente art.5, p.to a);
- b) le opere di manutenzione ordinaria, che interessino le parti interne agli edifici;
- c) le opere relative al lavoro agricolo necessarie per la normale conduzione dei fondi non comprese nei precedenti articoli;
- d) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata, ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- e) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

E' tuttavia subordinata alla preventiva comunicazione scritta al Sindaco l'attuazione dei seguenti interventi sugli edifici:

- f) le opere interne (in particolare per questo tipo d'intervento, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitario vigenti);
- g) la modifica di destinazione d'uso o il riuso di singole unità immobiliari inferiore a 700mc di volume semprechè non comportino opere edilizie e siano conformi agli usi ammessi dal P.R.G. per le aree in cui ricadono, e fatto salvo quanto stabilito per unità

immobiliari adibite ad attività commerciali o ricettive.

E' pure subordinata a comunicazione scritta al Sindaco:

- la costruzione di baracche da cantiere, quando non si configurano i casi previsti ai precedenti commi.

Sono inoltre soggetti a comunicazione di cui al presente articolo, gli interventi di assoluta urgenza per pericolo incombente o a seguito di segnalazione all'autorità giudiziaria da parte di terzi per danno temuto o ancora di provvedimento ordinatorio da parte dell'autorità giudiziaria, fatto salvo l'immediato successivo espletamento delle procedure relative alla natura degli interventi stessi a norma dei precedenti articoli.

## Art. 11 - 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 10/77, con le modalità fissate dalla predetta legge e nella misura determinata dal Comune, fatte salve le concessioni gratuite previste dall'art. 9 della legge n. 10/77 e quanto previsto dall'art.7 della legge n. 94/82.

Il Comune potrà consentire la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario secondo le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione.

Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la concessione per interventi di nuova costruzione può essere rilasciata solo subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestuali alle opere oggetto della concessione.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
- c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, (ove siano compresi nei programmi dell'Amministrazione) con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;

d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto della concessione deve avere accesso diretto al sistema viario, ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente quarto comma, ove esistano o siano compresi nei programmi dell'Amministrazione, ovvero il richiedente si impegni alla loro contestuale realizzazione.



### Titolo III

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.12 - Definizione dei parametri urbanistici di utilizzazione del suolo

I parametri urbanistici, che disciplinano gli interventi nelle aree di P.R.G., sono i seguenti:

St) Superficie territoriale ( $St=Sf+S1+S2+S3$ )

E' l'area comprensiva degli spazi pubblici, esistenti e/o previsti, della viabilità e di ogni altro elemento, urbano o territoriale, capace di determinare caratteristiche omogenee. In particolare l'area territoriale (St) è espressa dalla somma della superficie fondiaria (Sf) e della superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1), secondaria (S2) e indotta (S3), graficamente o normativamente individuate dal P.R.G., eventualmente da dismettere in fase attuativa secondo le quantità e le modalità stabilite dalle presenti norme.

Sf) Superficie fondiaria ( $Sf=St-(S1+S2+S3)$ )

E' la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree (esistenti o in previsione, indicate graficamente o in normativa) destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e di quelle destinate ad impianti pubblici.

Nel caso di un lotto confinante con cortile in comune si considera nella superficie fondiaria anche la quota, che compete al lotto, di tale cortile secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati.

In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

### S1) Superficie per opere di urbanizzazione primaria

E' comprensiva delle aree destinate alle infrastrutture a rete, alla viabilità veicolare e pedonale e agli spazi di sosta e parcheggio a livello di area urbanistica (art. 51 L.R. 56/77)

### S2) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate ad attrezzature per lo sport, la sanità, l'istruzione e attrezzature di interesse comune (art. 51 L.R. 56/77).

### S3) Superficie per opere di urbanizzazione indotta

E' la superficie destinata a parcheggi, servizi di interesse comunale, impianti speciali, impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e sovracomunale ecc. (art. 51 L.R. 56/77)

#### It) Indice di densità edilizia territoriale

E' l'indice che esprime il volume massimo costruibile per unità di superficie (mc/mq) da applicarsi alla superficie territoriale St, comprensiva dunque degli spazi pubblici (S1, S2, S3) individuati dal P.R.G.

Le aree subordinate dal P.R.G. a strumento urbanistico esecutivo sono da considerarsi "aree territoriali".

#### If) Indice di densità edilizia fondiaria

E' l'indice che stabilisce la massima concentrazione di cubatura ammissibile sulla Sf 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.

In sede di concessione edilizia diretta, l'area d'intervento coincide generalmente con la Sf.

Nelle tabelle parametriche il valore di If è più elevato (circa il 5% in più) di quello minimo derivante dall'equazione  $If = It \times St / Sf$  e ciò per evitare perdite di cubatura nel caso che, per necessità specifiche, amministrative o progettuali, la superficie dismessa a servizio per la viabilità fosse superiore a quella minima ipotizzata.

Ai fini del computo delle possibilità edificatorie in sede di strumento urbanistico esecutivo, gli indici It e If devono essere contemporaneamente verificati.

Nelle tabelle parametriche è utilizzata talvolta la

dizione: "indice di densità edilizia fondiaria: esistente", con ciò si vuole intendere che la capacità dell'area è esaurita indipendentemente dall'indice con cui si è edificato nel passato. In caso di demolizione e successiva ricostruzione (qualora sia consentito) la capacità edificatoria del singolo lotto è identica al volume che viene demolito.

#### Rc) Rapporto di copertura

E' dato dal rapporto tra la Sf e la superficie coperta del fabbricato (Sc), così come definita al successivo art. 13.

## Art. 13 - Definizione dei parametri edilizi

Sono di seguito illustrati i parametri edilizi che disciplinano gli interventi nelle aree di P.R.G.:

### Sc) Superficie coperta

E' l'area della proiezione orizzontale di tutti gli edifici, compresi i volumi chiusi a sbalzo, i porticati delimitati da pilastri e gli sbalzi aperti superiori a 2 m (questi ultimi solo per l'eccedenza rispetto a tale misura).

Dal computo della superficie proiettata sono esclusi i balconi e i cornicioni (se inferiori a 2 m).

### Sl) Superficie lorda

E' data dalla somma di tutte le superfici edilizie fuori terra ed interrate, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:

1) per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle eventuali superfici destinate ad autorimessa, a deposito ed a impianti nelle seguenti misure massime:

1.1) nella tipologia edilizia plurifamiliare:

30 mq per ogni unità alloggio

1.2) nella tipologia edilizia uni-bifamiliare o a schiera:

40 mq per ogni unità alloggio.

Sono inclusi nel computo della Sl:

- i sottotetti (mansarde), solo se questi hanno caratteristiche che presumono una effettiva utilizzazione residenziale, quali servizi igienici, impianti elettrici ed idrici, luci, vedute, altezza minima interna superiore a 1,8 m;

- i locali seminterrati con almeno un lato completamente libero ed altezza interna superiore a 2,40 m.

2) per costruzioni al servizio dell'attività agricola al netto delle costruzioni necessarie alla conduzioni dei fondi ed all'allevamento, oltrechè delle superfici di cui al precedente punto 1, ove ricorra il caso;

3) per costruzioni artigianali al netto delle tettoie, ripari precari o temporanei, passerelle, strutture e impianti tecnologici.

Hf) Altezza del fabbricato

L'altezza del fabbricato è qui definita in modo convenzionale, secondo lo scopo.

Sono previste due altezze convenzionali:

a) hv: è l'altezza virtuale da computarsi nel calcolo della volumetria del fabbricato; viene misurata come altezza media dello sviluppo delle fronti, ovvero come rapporto tra l'area complessiva delle fronti del fabbricato (misurata da terra, per ciascun fronte,

a "terreno sistemato" all'intradosso dell'ultimo solaio) e il perimetro dell'edificio;

b)  $h_{max}$  : è l'altezza massima della costruzione da intendersi come la maggiore tra quelle misurate partendo dalla quota più bassa del "terreno sistemato" al colmo della copertura.

Si intende per "terreno sistemato" il piano di campagna modificato, rispetto alla quota preesistente, di più o meno 50 cm.

Il valore da rispettare dell'altezza convenzionale ( $h_{max}$ ) dei fabbricati è stabilita nelle tabelle parametriche, in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di fabbricabilità, al rapporto di copertura ed alle norme sulle distanze.

#### Hi) Altezza minima interna

E' l'altezza minima tra pavimento e soffitto. Essa viene stabilita in 2,55 m per i vani abitabili di nuova costruzione, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in 2,40 m. Per le opere di ristrutturazione, restauro, risanamento, ecc., previo parere della Commissione Igienico-Edilizia, il Sindaco può consentire anche il mantenimento di altezze inferiori.

#### Ve) Volume edilizio

E' la parte di edificio emergente dal suolo. Deve essere verificato:

1) in caso di piano esecutivo, con il prodotto dell'indice  $I_t$  per la  $S_t$  dell'area di insediamento:  $V_e = S_t \times I_t$ ;

2) in caso di concessione edilizia singola, con il prodotto dell'indice  $I_f$  per la superficie di proprietà  $S_f$ , al netto degli spazi pubblici previsti od esistenti (cioè delle superfici  $S_1$ ,  $S_2$ ,  $S_3$  qualora effettivamente dismesse):  $V_e = S_f \times I_f$ .

Il volume edilizio viene computato facendo riferimento alla  $h_v$  del fabbricato.

Per le forme volumetriche assimilabili a parallelepipedi il  $V_e$  è dato dal prodotto della proiezione in pianta per  $h_v$ .

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 da conteggiare nel volume edilizio gli spazi impegnati da portici e logge solo per la parte eccedente una profondità massima pari alla loro altezza netta, computata dal pavimento o dal piano di spicco dell'edificio all'intradosso della struttura sovrastante di copertura.

Sono esclusi i piani pilotis. Le sole parti delle scale e dei vani tecnici, necessari per gli ascensori ed i montacarichi, sono esclusi sia per la parte emergente dalla sagoma della copertura, sia per la parte compresa nel piano pilotis.

I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna, ad avvenuta sistemazione del terreno, in misura superiore a 0,75 m sono da computarsi nel volume, qualunque sia la loro destinazione.

Sono inclusi nel computo del volume i sottotetti (mansarde) solo nel caso venga richiesta per gli stessi l'abitabilità. Nel caso in cui esistano volumi di sottotetto per i



quali non si intenda richiedere l'abitabilità, e quindi da escludere dal computo della volumetria, il concessionario deve impegnarsi con atto d'obbligo unilaterale, a non richiedere per il futuro l'abitabilità stessa. Fatta salva ogni maggiore cubatura che nel futuro possa essere riconosciuta al lotto di pertinenza dell'edificio stesso.

#### Dm) - Distanze minime

##### 1) Distanze minime tra fabbricati.

Nei centri storici (CS), le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e non omogenee con il complesso dell'impianto urbanistico.

Nelle zone residenziali consolidate (RC), nelle zone di completamento (RI), nei nuclei residenziali sparsi (RS) e di nuovo impianto (RE,RT) è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di pareti finestrate, pari all'altezza virtuale (hv) del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 10 m. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. In ogni caso dovrà essere rispettata una distanza di 10 m calcolata come raggio condotto dagli spigoli degli edifici.

Per pareti non finestrate viene stabilito un minimo assoluto di 6 m.

L'edificazione in aderenza è subordinata all'esistenza di apposita previsione tipologica (tipologia a schiera) nell'ambito delle tabelle di zona.

2) Distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade.

Le distanze minime tra i 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 debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di 5 m per lato.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza ( $h_{max}$ ) dell'edificio con un minimo assoluto di 5 m,

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà qualora preesista sul medesimo una parete senza finestre.

Oppure 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". Inoltre le distanze minime dai confini di proprietà indicate possono essere ridotte, se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti (che deve essere stipulato con atto pubblico di vincolo trascritto anche a favore del Comune, con il quale il confinante si obbliga a rispettare i ribaltamenti e gli addossamenti).

Possono essere costruiti locali totalmente interrati, cioè non emergenti dal terreno, con copertura di almeno 60 cm di terreno vegetale, con possibilità di costruzione in aderenza di confine, per le pareti cieche, mentre per quelle corrispondenti agli ingressi la distanza minima è di 5 m.

Le distanze degli edifici si intendono misurate a partire dal filo fabbricato oppure al filo balcone nel caso esso sia di larghezza superiore a 2 m.

I valori riportati nelle tabelle parametriche relativi alle "distanze tra fabbricati" e "distanze dai confini" sono valori minimi specifici di area e possono essere superiori a quelli minimi assoluti riportati nel presente articolo.

#### Art. 14 - Utilizzazione degli indici

Lo sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità, corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di concessione edilizia sulla stessa superficie, tesa a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

Le domande di concessione per interventi su lotti già parzialmente costruiti devono essere corredate di rilievo del preesistente e devono altresì dimostrare mediante atto pubblico che la volumetria del lotto, di cui si chiede il completamento, non sia già stata impegnata per altri edifici attigui.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree contigue a diversa destinazione di area, tranne nei casi specificatamente previsti dall'art. 25 della L.R. 56/77.

Titolo IV  
OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 16 - Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono definite all'art. 51, punto 1 della L.R. 56/77.

All'adeguamento delle urbanizzazioni in aree già parzialmente dotate o alla loro esecuzione in aree sprovviste provvede il Comune o il concessionario.

I concessionari devono provvedere all'esecuzione diretta delle opere (contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia) nei seguenti casi:

- a) quando si tratti di opere di allacciamento ai pubblici servizi, di esclusiva pertinenza dei fondi interessati da intervento urbanistico e edilizio, salvo diversi provvedimenti assunti dal Comune;
- b) quando si tratti di intervento di consolidamento e protezione dei suoli, o il ripristino di caratteristiche ambientali alterate da precedenti interventi, nell'area di pertinenza degli interventi eseguiti o in progetto;
- c) quando si tratti di opere diverse da quelle di cui alle precedenti lettere a) e b) previste in esecuzione di strumenti urbanistici esecutivi; in tal caso è data facoltà al Comune di consentirne la realizzazione diretta, se in attuazione di progetti esecutivi approvati dallo stesso.

In tutti gli altri casi le opere sono eseguite dal Comune, mentre sono a carico del concessionario gli oneri definiti con apposita delibera comunale sulla base dei valori parametrici indicati dalla Regione.

Nei casi a) e b) i costi sono direttamente sostenuti dai concessionari e non vengono scomputati dagli oneri di concessione. Negli altri casi il costo sostenuto dal concessionario verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione valutati parametricamente. Nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente sia superiore a quanto dovuto parametricamente per le medesime, la quota in eccesso può essere detratta dalla quota relativa alle urbanizzazioni secondarie. Nulla è dovuto al concessionario se il valore complessivo delle urbanizzazioni primarie e secondarie, direttamente eseguite, supera il valore degli oneri valutati parametricamente.

Art. 17 - Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono definite all'art. 51, punto 2 della L.R. 56/77.

La loro realizzazione può avvenire direttamente da parte dei concessionari, nel qual caso il valore delle stesse va dedotto dall'onere valutato parametricamente, o dal Comune, secondo le modalità meglio definite all'art. 16.

Art. 18 - Opere di urbanizzazione indotta

Le opere di urbanizzazione indotta sono quelle definite dall'art. 51, punto 3 della L.R. 56/77.

Alla loro realizzazione provvede il Comune, salvo diverse intese contenute in apposita convenzione con i concessionari.



## Titolo V

### DESTINAZIONE D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DEL SUOLO

#### Art. 19 - Destinazione d'uso degli immobili e relative variazioni

Il P.R.G. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili: le tabelle parametriche delle aree di Piano indicano le destinazioni ammesse e quelle vietate.

Ai fini di un corretto uso delle prescrizioni normative e quindi dell'ammissibilità di destinazioni d'uso miste compatibili con gli obiettivi del Piano, per le aree private o per quelle d'interesse pubblico le destinazioni d'uso sono suddivise in quattro gruppi così articolati:

- 1) Residenziali: Ra - Rb - Rc - Rd - Re
- 2) Terziarie: Ta - Tb - Tc - Td - Te
- 3) Produttive: Pa - Pb - Pc - Pd - Pe

#### 1) Residenziali:

Ra-Residenza e autorimesse private

Rb-Residenza (come Ra) ed attività connesse quali:

- attività artigianali di produzioni tipiche;
- uffici professionali, intermediari del commercio, agenzie di

mediazione;

- enti e associazioni di carattere culturale, sindacale e simili;

Rc-Residenza ed attività connesse (come Rb) e inoltre:

- attività commerciali al minuto secondo le classificazioni di cui alla legge 11/6/1971, n. 426;
- ristoranti, bar ed esercizi simili;
- agenzie di credito, assicurazioni.

Rd-Residenze ed attività connesse (come Rb) ed inoltre:

- attività artigianali di servizio quali idraulici, falegnami, elettricisti, tapezzieri, ecc. (che non siano incompatibili con la residenza, inquinanti, molesti, con pericoli vari o generatori di elevato traffico di autoveicoli), riparazione auto e autorimesse pubbliche.

Re-Residenza connessa all'attività agricola totale o part-time

2) Terziarie:

Ta - commercio al minuto secondo le classificazioni di cui alla legge 11/6/1971, n. 426 con o senza abitazione del conduttore.

Tb - attività ricettive (alberghi, paralberghi e locande) e pubblici servizi (ristoranti, trattorie, bar) con e senza abitazione del conduttore.

Tc - attività di commercio all'ingrosso, magazzini, depositi, locali

per esposizioni e uffici connessi.

Td - attività direzionali, uffici, credito.

Te - attività per lo spettacolo, la cultura, la ricreazione, lo svago e lo sport.

### 3) Produttive:

Pa - attività agricole ed attività connesse.

Pb - attività non nocive nè rumorose di trasformazione e lavorazione prodotti agricoli.

Pc - attività produttive artigianali non nocive e non rumorose.

Pd - attività produttive artigianali non nocive, ma rumorose.

Pe - servizi annessi alla produzione come: magazzinaggio, conservazione, uffici e amministrazione, servizi sociali per dipendenti, servizi per trasporti.

La destinazione d'uso prevalente comporta sempre l'ammissibilità di una residenza per il conduttore o per il proprietario.

Il rapporto tra superfici lorde ad uso residenziale ed attività connesse alla stessa, in aree di P.R.G. residenziali, non

deve essere inferiore a uno.

Negli edifici in cui sono presenti attività vietate sono consentiti solo interventi di tipo a), b), c) del precedente art. 5.

Il mutamento della destinazione d'uso per unità immobiliari non superiori ai 700 mc non è soggetto nè a concessione, nè ad autorizzazione, purchè tale mutamento non comporti l'esecuzione di lavori edilizi per cui sia previsto il rilascio dell'immobile da parte del conduttore e purchè la nuova destinazione d'uso sia tra quelle ammesse nella specifica area di PRG.

Per il cambiamento di destinazione d'uso di unità immobiliari superiori ai 700 mc e senza interventi edilizi è richiesta la semplice autorizzazione, purchè le norme di P.R.G. lo permettano. In entrambi i casi, qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti opere edilizie, l'intervento sarà disciplinato dalla natura delle opere stesse (manutenzione, ristrutturazione, ecc.) oltrechè dalle norme specifiche di area del P.R.G.

Le destinazioni d'uso in atto sono quelle documentate alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G. sulla base delle apposite tavole.

I volumi già ad uso agricolo o similari, quali stalle, depositi, fienili soprastanti a locali chiusi di varia destinazione, piccoli porticati annessi e comunque contigui in ogni caso a volumi ad uso residenziale, preesistenti nel territorio comunale, possono essere trasformati ad uso residenziale, esclusivamente nei limiti previsti dalle singole prescrizioni di area. Gli ampliamenti debbono comunque risultare funzionali alle singole unità immobiliari e non possono essere cumulati per realizzarne delle nuove. Non comportano

perciò carico urbanistico aggiuntivo. L'ammissibilità delle trasformazioni, nei predetti limiti, dovrà essere documentata dallo stato preesistente alla data di adozione del P.R.G. preliminare.

Per gli edifici a destinazione mista, residenziale ed agricola, attualmente abbandonati o in degrado, è consentita la trasformazione in residenza nei limiti previsti dalla normativa di area.

Volumi esistenti, parzialmente seminterrati e sottostanti a locali ad uso residenziale, possono essere utilizzati solo ad usi pertinenti alle residenze stesse e per attività produttive artigianali non nocive e non rumorose.

In ogni caso sono fatte salve le prescrizioni riferite alle singole aree di P.R.G., nonché le vigenti norme di sicurezza e di igiene per l'agibilità dei locali non destinati alla sola residenza.

Le tabelle parametriche di zona riportano le destinazioni d'uso ammesse e quelle vietate.

Art. 20 - Destinazione d'uso dei suoli e loro divisione in aree a carattere generale e urbanistico

Ai fini dell'applicazione degli art. 16, 18 della L. 22 Ottobre 1971, n. 865 e dell'art. 81 della L.R. 56/77, per la determinazione dell'indennità di esproprio, il territorio Comunale è suddiviso in due zone comprendenti :

- le aree interne ai centri abitati
- le aree esterne ai centri abitati

Ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia, della trasformazione e dello sviluppo del territorio, sono previste le seguenti aree urbanistiche:

1) Aree destinate a servizi pubblici

a) servizi di interesse generale (SP)

- aree per l'istruzione (s)
- aree per attrezzature di interesse comune (ac)
- aree a parco, per il gioco e lo sport (va)
- aree per parcheggi pubblici (p)

b) servizi di interesse collettivo su aree private (SC)

2) Aree destinate ad insediamenti a prevalenza residenziale:

a) centri storici (CS)

b) aree residenziali urbanisticamente consolidate (RC)

c) aree residenziali di completamento (RI)

d) nuclei residenziali sparsi (RS)

e) aree residenziali di espansione (RE)

3) Aree destinate ad attività produttive

- a) area ad uso impianti di produzione, trasformazione e trasporto energia elettrica
- b) area ad uso impianti di produzione, trasformazione e trasporto energia elettrica

4) Aree destinate ad attività terziarie

- 5) Aree destinate alle piste di sci di fondo (IS)
- 6) Parco comunale fluviale (PC)
- 7) Area attrezzata per la sosta e il pic-nic (AT)
- 8) Parco Nazionale del Gran Paradiso (PNGP)
- 9) Aree per attività agricole e silvo-pastorali
- 10) Aree di rispetto paesaggistico specifico (ZN)
- 11) Aree di rispetto e di vincolo paesaggistico generale
- 12) Aree per la viabilità
- 13) Aree per impianti tecnologici - urbani e territoriali
- 14) Aree per la distribuzione dei carburanti

art. 21 - Servizi di interesse generale (SP)

La destinazione di tali aree e degli edifici in esse ricadenti è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi a livello di area urbanistica o a livello comunale.

La proprietà delle aree e degli edifici dovrà essere pubblica o privata, ma assoggettata ad uso pubblico (e solo per la quota stabilita dall'art.21 della l.r.56/77) o di Enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi. La loro acquisizione avviene direttamente nei modi e nelle forme di legge o indirettamente, contestualmente a interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. L'assoggettamento ad uso pubblico di aree private dovrà attuarsi mediante convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso e l'interesse pubblico delle aree in oggetto.

Le aree destinate a servizi pubblici di interesse zonale sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi del settore.

Esse sono suddivise in: aree per l'istruzione (s), aree per attrezzature di interesse comune (ac), aree a parco, per il gioco e lo sport (va), aree per parcheggi (p); in queste aree il P.R.G. si attua generalmente per intervento edilizio diretto, salvo ulteriore specifica indicazione.

1)Aree per l'istruzione (s)

Sono destinate alle seguenti attrezzature: scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo.

L'unica area per l'istruzione è sita a Gabbadone.



In caso di nuova costruzione o di ricostruzione, si pongono solo vincoli relativi all' altezza (h max= 10 m), alla distanza dai confini (5 m) e dai fabbricati adiacenti (10 m).

## 2) Aree per attrezzature di interesse comune (ac)

Sono destinate alle attrezzature amministrative, culturali, religiose e sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione o agli enti istituzionalmente preposti. E' infatti ammessa la concessione a cooperative e enti privati per la costruzione di attrezzature ricreative. Tali enti potranno costruire edifici a proprie spese su area pubblica e con progetto conforme alle esigenze comunali e assumere 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 o l'eventuale limitato uso dei locali da parte del Comune. Scaduto il termine della concessione, e qualora la stessa non venga rinnovata, il Comune potrà entrare in piena proprietà dell'edificio con decadenza di ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne ha cessato l'uso.

Per l'area destinata ad attrezzature di interesse comune (e sportive) sita a Talosio (Area AC2-Val) è previsto specifico Piano esecutivo di iniziativa pubblica (P.T.E.). In essa è consentita la realizzazione di autorimesse con possibilità di concederle in uso a privati, quale indennizzo per i terreni eventualmente espropriati

per la realizzazione di servizi pubblici, per un periodo di tempo massimo di 99 anni o in locazione contro pagamento di adeguato canone. La superficie lorda delle autorimesse, comprensiva degli spazi per l'accesso alle stesse e per la manovra degli autoveicoli, non potrà comunque superare il 50% dell'intera superficie lorda degli edifici ricompresi nelle attrezzature di interesse comune (esclusi dunque quelli al servizio delle attività sportive). Tali autorimesse dovranno comunque essere completamente integrate (ed eventualmente interrato) nella/e costruzione/i principale/i che deve/devono prevedere:

- circolo ricreativo pubblico dotato di salone per assemblee e feste
- "centro visite" del Parco Nazionale del Gran Paradiso
- museo etnografico

Inoltre è da prevedersi un piazzale di almeno 1000 mq per attività collettive all'aperto.

Complessivamente l'area da destinarsi ad attrezzature di interesse comune (AC2) non deve essere inferiore a 2000 mq.

Nell'area AC2-Va1 almeno il 50% della superficie territoriale deve essere riservato alla realizzazione di impianti sportivi.

Nell'area AC2 per interventi di nuova costruzione o di ricostruzione valgono le seguenti limitazioni:

- h max: 10 m
- distanza minima dai confini 10 m
- distanza minima dai fabbricati 10 m

Le rimanenti aree di tipo AC rientrano tra i beni di interesse storico-documentario e pertanto per esse valgono i disposti del successivo art. 43

68 "Negli edifici da realizzarsi in ambiti prossimi ai nuclei di interesse storico-documentario dovranno essere salvaguardate le caratteristiche tipologiche degli stessi".

### 3) Aree a parco, per il gioco e lo sport (va)

Si suddividono in aree attrezzate per il gioco dei bambini e per il riposo degli adulti e in aree per impianti sportivi coperti e scoperti di ogni genere.

Sulle aree per impianti sportivi possono essere realizzate unicamente costruzioni al servizio dello sport, quali palestre, spogliatoi, servizi igienici, bar, ecc.

Per l'area attrezzata (AT/Va5), sita nei pressi del Santuario della Madonna di Prascondù, si veda la normativa specifica (art.34).

L'area Va6 deve essere localizzata nella zona dei mulini e impostata da specifico progetto di recupero degli stessi e della roggia che li alimenta.

L'area Va1 deve integrarsi con l'area AC2. Il 50% della superficie territoriale di AC2-Va1 deve essere destinata ad impianti sportivi:

- campo per il gioco del calcio
- campi da tennis
- campi per il gioco delle bocce

La rimanente parte di Va1 deve essere destinata ad area attrezzata per il gioco dei bambini e il riposo degli adulti (verde pubblico).

Le costruzioni al servizio delle attività sportive potranno essere ricomprese nell'intervento previsto per AC2 (e dunque soggette alle limitazioni valide per AC2, ma non valutabili come superficie lorda per la realizzazione delle autorimesse). Se

indipendenti dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- h max: 3 m
- distanza minima dai confini: 5 m
- distanza minima dai fabbricati: 6 m

NELL'AREA VA7 È FATTO ASSOLUTO DIVIETO DI CONVOGUARE LE ACQUE VERSO LA SCARPATA A N.E.

#### 4) Aree per parcheggi pubblici (p)

Sono destinate al soddisfacimento sia del fabbisogno pregresso che di quello aggiuntivo di aree per la sosta e il parcheggio. Tali aree possono essere realizzate sia in superficie sia in sotterraneo.

Nelle aree P12 Foggi, P22 Furnè, per una fascia di 15 m dai corsi d'acqua non è possibile modificare la situazione morfologica attuale realizzando opere quali rilevati e muri di sostegno.

Art. 22 - Servizi di interesse collettivo su aree private (SC)

Sono presenti nel Comune aree e attrezzature che garantiscono servizi di pubblica utilità, pur non risultando di proprietà comunale:

- attrezzature tecniche di enti pubblici
- Circolo Gran Baita in frazione Ceresa.

Il P.R.G. vincola tali aree e tali attrezzature all'uso pubblico che attualmente viene praticato senza peraltro procedere all'esproprio per pubblica utilità.

Il P.R.G. prevede inoltre un'area di questo tipo in frazione Verlucca da assoggettare all'uso pubblico mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tale area è concessa la realizzazione di un centro sociale e sportivo subordinata alla presentazione di un progetto comprendente sia gli edifici sia gli impianti sportivi da realizzare.

Gli edifici nelle aree SC dovranno rispettare le disposizioni costruttive relative alle aree RS, RC, RI (vedi art.43) e le seguenti limitazioni:

- h max. 7 m
- distanza minima dai confini 5 m
- distanza minima dai fabbricati 6 m

La manutenzione e la costruzione degli edifici destinati a tali servizi è a carico degli enti ed organismi che li gestiscono.

L'indice fondiario, in caso di ricostruzione, sarà quello esistente, mentre nel caso di nuovo impianto è stabilito in 1 mc/mq. Il rapporto di copertura massimo ammissibile è pari a 1/3.

I parcheggi privati ad uso pubblico connessi con tali aree sono da computarsi nella misura di 0,1 mq per ogni mq di superficie costruita lorda.

Per l'area SC in frazione CERESA le strutture fisse non possono essere posizionate nella fascia che li delimita a S.O. ad una distanza inferiore a 20 mt.

Per l'area SC in frazione CERESA e' fatto assoluto divieto di convogliare acque verso la scarpata a Sud-ovest

Per l'area SC in frazione VERLUCCA e' fatto assoluto divieto di convogliare acque verso la scarpata a Sud-est.

Tutti gli interventi devono rispettare gli impluvi naturali esistenti e prevedere una corretta regimazione delle acque con smaltimento negli impluvi

## Art. 23 - Centri storici (CS)

Il P.R.G. individua e circoscrive 18 aree comprendenti i nuclei di primo impianto del Comune di Ribordone.

Le aree di centro storico sono da ritenersi "zone di recupero" ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 457/78 e dell'art. 13 della L.R. 56/77.

Nei centri storici sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, il restauro ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche e ambientali preesistenti. Le stesse aree si intendono generalmente subordinate alla disciplina di cui all'art. 24 della L.R. 56/77.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo le trasformazioni che vadano nel senso della destinazione d'uso ammesse nelle tabelle parametriche.

All'interno delle zone CS1 e CS2 il P.R.G. individua cartograficamente le parti del territorio subordinate a Piano di Recupero. Al di fuori di tali perimetrazioni l'edificazione avviene con concessione singola per interventi inferiori ai 1000 mc e tramite Piano di Recupero per interventi di dimensioni superiori.

E' fatto comunque assoluto divieto di procedere a demolizioni e ricostruzioni o ad interventi che alterino il tessuto edilizio esistente, tranne che nell'ambito di Piani di Recupero. La possibilità di provvedere a radicali interventi di sostituzione in sede di piani di recupero e' ammessa solo se le strutture risultano irrecuperabili per motivi statici.

Nelle aree subordinate a Piano di Recupero nella cartografia di P.R.G. è comunque inteso che, in sede di elaborazione ed approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, i confini

potranno subire marginali aggiustamenti al solo fine di adeguare il perimetro allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente. Tali modificazioni non potranno essere comunque superiori al 10% dell'area fondiaria perimetrale. *L'ambito minimo a cui fanno riferiti i piani R è comprensivo di almeno 3 unità immobiliari.*  
Per quanto riguarda l'impiego di materiali, tinte di facciata, tipologie edilizie e particolari costruttivi valgono le prescrizioni di cui al successivo art. 43.

Nell'area CS2 (Ciantel del Rè), oltre le destinazioni d'uso connesse all'attività agricola (Re, Pa), è consentita attività ricettiva paralberghiera (Tb) del tipo "Villaggio turistico" senza servizio di ristorante, ma con solo uso cucina ("casa per ferie" o "rifugio alpino", secondo i disposti della l.r. 24-4-85, n.17).

Lo strumento urbanistico esecutivo previsto nell'area dovrà integrare apposita convenzione per l'assoggettamento ad uso pubblico degli edifici privati che si intendono destinare a tale uso, distinguendoli da quelli destinati all'attività agricola (Re, Pa).

L'area CS14 (Gabbadone) è completamente dedicata a servizi di interesse generale (AC11, AC3, P20).

Per più specifiche possibilità di intervento si confrontino le tabelle parametriche relative a ciascuna area.

Art. 24 - Aree residenziali urbanisticamente consolidate (RC)

Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti che non presentano particolari valori storico-ambientali e per le quali non vi è l'esigenza di una consistente trasformazione edilizia o urbanistica.

In tali aree è consentita una limitata edificazione sui lotti ancora liberi, secondo le quantità e i parametri fissati nelle relative tabelle di area. Per l'edificazione su tali lotti si applica l'indice fondiario solo in caso di nuova costruzione.

Si intende per lotto libero la quota di superficie fondiaria che alla data di adozione del progetto preliminare di piano possieda ancora capacità edificatoria rispetto agli indici fondiari definiti dal presente P.R.G.

Nel caso di interventi di completamento che prevedano l'accesso automobilistico al lotto occorre che tale via d'accesso sia dismessa all'uso pubblico. L'importo delle spese conseguenti sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti tramite concessione singola fino ad un massimo di 1500 mc; al di sopra è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo.

Per interventi di ristrutturazione di edifici mono e bifamiliari sono consentiti (salvo diversa



indicazione nella tabella di area) aumenti di superficie lorda rispetto alla quantità esistente del 10%, fino ad un massimo di 25 mq che è comunque consentito. Tali interventi sono realizzabili "una tantum" sull'intero edificio con i quali devono integrarsi per forma planimetrica e per scelte di materiali.

Per quanto riguarda l'impiego di materiali e particolari costruttivi valgono le prescrizioni di cui al successivo art. 43.

Per più specifiche possibilità di intervento si confrontino le tabelle parametriche relative a ciascuna area.

Tutti gli interventi devono rispettare gli impluvi naturali esistenti e prevedere una corretta regimazione delle acque con smaltimento degli impluvi naturali.

Art. 25 - Aree residenziali di completamento (RI)

Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti e in via di completamento che non presentano particolari valori storico-ambientali da salvaguardare nè l'esigenza di una consistente trasformazione edilizia o urbanistica. Al loro interno sono perciò consentiti interventi atti a completare e integrare il tessuto edilizio esistente.

Nelle aree libere è consentita l'edificazione:

- a) con P.E.C. ove specificato cartograficamente e in tutti gli interventi con volumetria superiore a 1500 mc;
- b) con concessione singola negli altri casi.

Ove le necessità di riorganizzazione urbanistica richiedano il coinvolgimento di edifici preesistenti o di aree edificate, l'Amministrazione Comunale può richiedere che il PEC venga esteso a tali parti del territorio, intendendo che esse devono essere tenute presenti nel progetto complessivo dell'area, senza però partecipare al regime di convenzionamento e dei relativi oneri. Su tali edifici ed aree si possono eseguire, in presenza o in assenza di PEC, gli interventi consentiti sui lotti già edificati. In tali lotti, da considerarsi urbanisticamente consolidati, sono consentiti limitati interventi di completamento edilizio, ove sia dimostrata una residua capacità edificatoria rispetto ai valori indicati nelle relative tabelle parametriche.

Per interventi di ristrutturazione (salvo diversa indicazione nelle tabelle di area) di edifici mono e bifamiliari sono consentiti aumenti di superficie

lorda rispetto alla quantità esistente del 10% fino a un massimo di 25 mq che è comunque sempre consentito. Tali interventi sono realizzabili "una tantum" sull'intero edificio con il quale dovranno integrarsi per forma planimetrica e per scelte di materiali.

Nelle porzioni urbanisticamente consolidate in caso di interventi di completamento che prevedano l'accesso automobilistico al lotto occorre che tale via d'accesso sia dismessa all'uso pubblico. L'importo delle opere conseguenti sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione.

Nelle aree vincolate a strumento urbanistico esecutivo la cartografia di piano dà due tipi di indicazione per le aree di servizio: aree localizzate e aree segnate simbolicamente, ma non planimetricamente. In entrambi i casi deve intendersi prescrittivo il dimensionamento (vedi tabelle parametriche), mentre la localizzazione viene definita in sede di P.E.C., anche quando il P.R.G. ne indichi la posizione più opportuna.

Per quanto riguarda l'impiego di materiali e particolari costruttivi valgono le prescrizioni di cui al successivo art. 43.

Per più specifiche possibilità di intervento si confrontino le tabelle parametriche relative a ciascuna area.

Tutti gli interventi devono rispettare gli impluvi naturali esistenti e prevedere una corretta regimazione delle acque con smaltimento degli impluvi naturali.

Per l'area RI2 i progetti relativi a nuova edificazione sono da sottoporsi al parere preventivo del Settore Prevenzione del rischio Geologico, Meteorologico e Sismico della Regione Piemonte.

Art.26 - Nuclei residenziali sparsi (RS)

Costituiscono lo sviluppo di originari nuclei di carattere agricolo-pastorale in cui è prevalente la destinazione a carattere residenziale, mentre le tipologie agricole tendono ad essere parzialmente o totalmente modificate in abitazioni.

Di tali aree il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, inteso in senso complessivo e planovolumetrico, e all'aspetto funzionale connessi alle destinazioni d'uso compatibili con l'ambiente e con le tipologie esistenti.

Il piano intende favorire per tali aree il recupero edilizio e urbanistico, senza imporre il rigido rispetto delle preesistenze nei casi in cui, non presentino particolari valori architettonici o ambientali.

Nelle aree RS1, RS2, RS3, RS4, RS5, RS7 per gli edifici esistenti fino a 500 mc sono consentiti ampliamenti per

ristrutturazione pari al 20% della superficie lorda esistente senza limiti massimi di superficie. Tale intervento è realizzabile "una tantum" sull'intero edificio con il quale dovrà integrarsi per forma planimetrica e per scelte di materiali.

Nel caso si intendano realizzare accessi automobilistici agli edifici occorre che tali vie d'accesso siano dismesse all'uso pubblico. L'importo delle opere scomputato dagli oneri di urbanizzazione, se dovuti.

Per quanto riguarda l'impiego di materiali e particolari costruttivi valgono le prescrizioni di cui al successivo art. 43.

Soltanto per il nucleo RS6 (Crosa Gian) valgono le prescrizioni relative ai centri storici (art. 23 delle presenti Norme di Attuazione)) e sono dunque subordinati alla disciplina di cui all'art. 24 della L.R. 56/77.

Per più specifiche possibilità di intervento si confrontino le tabelle parametriche relative a ciascuna area.

Tutti gli interventi devono rispettare gli impluvi naturali esistenti e prevedere una corretta regimazione delle acque con smaltimento degli impluvi naturali.

Art. 27 - Aree residenziali di espansione (RE)

Sono aree quasi totalmente libere con spiccate caratteristiche residenziali, nelle quali sono previsti insediamenti di nuovo impianto.

In tali aree l'edificazione potrà avvenire solo tramite strumento urbanistico esecutivo (PEC)

La cartografia di piano comprende anche lotti già edificati i quali dovranno essere stralciati dal regime normativo dell'area in sede di strumento esecutivo. In questi lotti, da considerarsi aree urbanisticamente consolidate, potranno essere attivati interventi di ristrutturazione e di ampliamento nel rispetto degli indici fondiari di zona. Su tali lotti gli interventi di completamento ed ampliamento sono consentiti con concessione singola fino a 1500 mc. Al di sopra è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo. Inoltre sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria con le modalità previste nelle tabelle parametriche. Per gli interventi di ristrutturazione di edifici mono e bifamiliari sono consentiti aumenti di superficie lorda rispetto alla quantità esistente del 10 % fino ad un massimo di 25 mq che è comunque sempre consentito. Tali interventi sono realizzabili "una tantum" sull'intero edificio con il quale dovranno integrarsi per forma planimetrica e per scelte di materiali.

Per le aree RE1, RE2 valgono le medesime prescrizioni valide per le aree di tipo RC, RI, RS di cui all'art.43.

Per più specifiche possibilità di intervento si confrontino le tabelle parametriche relative a ciascuna area.

Nelle'area RE1 è fatto assoluto divieto di convogliare le acque verso la scarpata a NE.

Tutti gli interventi devono rispettare gli impluvi naturali esistenti e prevedere una corretta regimazione delle acque con smaltimento negli impluvi naturali.

Lo strumento urbanistico esecutivo PEC 4 previsto nell'area RE2 dovrà comprendere adeguati ripari di sosta (150 mq oltre alle aree P individuate in cartografia) funzionali a tutto il concentrico di Talosio da realizzarsi

preferibilmente lungo l'asse viario principale. Tale area dovrà essere idonea e collocata in modo da garantire la manovrabilità ai mezzi pesanti (sgombero neve, autobus di linea) nel periodo invernale.

Nell'area RE2 (PEC 4) comprendente i fabbricati esistenti sono ammessi anche gli interventi di cui alle lettere A-B dell'art.85 della L.R. 56/77.

Art.30 -Aree ad uso impianti di produzione, trasformazione e trasporto energia elettrica

Nelle aree sulle quali insistono impianti di produzione, trasformazione e trasporto di energia elettrica, sono consentiti interventi per assicurare le attività di esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti stessi; pertanto sono consentiti tutti gli apprestamenti provvisori di cantiere.

Per gli edifici esistenti annessi gli impianti sono consentiti gli interventi di ampliamento fino al 50% delle superfici utili esistenti per documentate motivazioni tecniche relative al ciclo produttivo.



Art. 32 - Aree destinate alle piste di sci di fondo (IS)

Sono le aree sulle quali insistono le vie di corsa tracciate nella neve durante la stagione invernale per la pratica dello sci di fondo.

Al loro interno sono vietate utilizzazioni e urbanizzazioni del suolo non finalizzate alla valorizzazione e tutela dell'ambiente naturale e che comunque possano interferire con l'attività sciistica.

In cartografia (tavv.2Bp, 3A/Bp) sono indicati in modo specifico i tracciati se insistono su mulattiere o strade esistenti o in progetto. Negli altri casi il tracciato riportato è solo indicativo. I tracciati definitivi devono essere oggetto di specifico progetto.

Nelle aree attraversate da tracciati per la pratica dello sci di fondo, e in cui è obbligatorio lo strumento urbanistico esecutivo, si dovrà comprendere nello stesso il progetto di pista definitivo.

Le piste per lo sci devono avere fasce di rispetto con profondità di mt. 50, così come stabilito dall'8° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77. In ogni caso le fasce di rispetto devono essere osservate anche per i tracciati indicativi, la cui previsione ha proprio lo scopo di evitare nuovi insediamenti agricoli che possano compromettere il percorso prescelto.

Art. 33 - Parco comunale fluviale (PC)

L' area destinata a parco naturale si trova in asse al torrente Ribordone tra Prascondù e Rafur.

Al suo interno sono vietate utilizzazioni ed urbanizzazioni del suolo a scopo edificatorio non finalizzate alla valorizzazione e tutela dell'ambiente naturale. Sono invece consentiti restauri e ristrutturazioni di edifici esistenti a supporto di attività agricole - pastorali e per il ricovero occasionale di escursionisti e sciatori.

Sono pure consentiti interventi unitari per dotare l'area di attrezzature per agevolare la fruizione del parco, comprendenti:

- tracciati e percorsi pedonali ;
- sistemazioni del terreno onde consentire l'organizzazione di piccole aree per lo svago e il picnic e delle relative attrezzature.

Sono infine consentiti impianti di depurazione di acque reflue provenienti da insediamenti civili e modeste opere di regimazione del torrente Ribordone. Entrambi gli interventi richiedono preventivo studio di impatto ambientale.

L' area del Parco comunale fluviale non è considerata per "servizi di interesse generale" (per cui non è subordinata al regime di esproprio), eccetto l'area Va6, da individuarsi con studio preventivo in modo da comprendere i mulini e la roggia che li alimenta.

L'area Va6 non è dunque localizzata in planimetria, ma definita solo quantitativamente (1500 mq).

Atr. 34 - Area attrezzata per la sosta e il pic - nic (AT)

In tale area, anche denominata Va5, valgono gli stessi vincoli vigenti nel Parco comunale fluviale (cfr.art.33).

Gli interventi che la riguardano sono prioritariamente legati alle opere necessarie per organizzare la sosta, il pic-nic e il gioco dei bambini:

- panche e tavoli anche fissi
- servizi igienici facilmente rimovibili
- attrezzature per il gioco dei bambini facilmente rimovibili
- fontane
- piccoli chioschi per servizi di ristoro facilmente rimovibili
- piccoli tettoie con struttura in legno e copertura in "losa" quali ripari d'emergenza dalle intemperie.

Tali interventi dovranno essere scrupolosamente studiati onde garantire l'integrità dell'ambiente naturale e favorire la maggiore fruizione possibile del paesaggio. I materiali da utilizzarsi per le attrezzature dovranno essere esclusivamente il legno e la pietra "a spacco" locali. La realizzazione delle opere di cui sopra deve seguire la redazione di un progetto di sistemazione complessiva dell'area.

E' esclusa la realizzazione di strutture fisse nelle zone soggette ad esondabilità

Art. 35 - Parco Nazionale del Gran Paradiso (PNGP)

L'area del comune compresa nei confini del Parco Nazionale del Gran Paradiso è soggetta alle leggi e alle norme che regolano il territorio del parco stesso.

## Art. 36 - Aree per attività agricole e silvo-pastorali

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura ed all'allevamento del bestiame. Esse integrano alla funzione produttiva la funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.

In dette aree sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole, secondo quanto specificato dall'art. 25, comma quarto della L.R. 56/77 e precisamente:

- a) abitazioni connesse alle attività agricole;
- b) stalle, ricoveri per animali, nel rispetto delle norme igieniche previste dal regolamento sanitario;
- c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essicatoi, serre.

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

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

Le aree agricole di riferimento, per le volumetrie consentite sono suddivise, secondo quanto richiesto dall'art. 25,

12° comma, della L.R. n. 56/77, in:

- 1) aree a colture orticole specializzate e assimilabili;
- 2) aree a seminativo ed a prato permanente;
- 3) aree a bosco e a coltivazione industriale del legno;
- 4) aree a pascolo, prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali.

Gli indici di edificazione sono:

- per le aree di tipo 1): 0,05 mc/mq
- per le aree di tipo 2): 0,02 mc/mq
- per le aree di tipo 3): 0,01 mc/mq
- per le aree di tipo 4): 0,001 mc/mq

Ai fini dell'utilizzazione degli indici deve essere verificata la coltura praticata al momento della richiesta di concessione ovvero quella che il richiedente si impegna a praticare.

Ad integrazione di quanto già specificato nell'art.5, p.to 1) (Trasferimenti di cubatura in zona agricola) si dispone che tale opportunità sia estesa alle aree agricole site nei comuni confinanti con Ribordone.

Nel volume dei nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture ricordate ai punti b) e c) del presente articolo.

I nuovi volumi destinati ad attrezzature e infrastrutture, ed in particolare le stalle ed i ricoveri per animali, devono sorgere ad almeno 20 metri dagli edifici residenziali esistenti della stessa proprietà ed almeno 50 metri di altre proprietà. Eventuali deroghe possono essere eccezionalmente concesse sentita la Commissione Igienico Edilizia.

Nelle aree per attività agricole e silvo-pastorali sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria per destinazioni d'uso non connesse con l'attività agricola
- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia rurale per destinazioni d'uso Re e Pa; la possibilità di ampliamento è prevista negli interventi di ristrutturazione (max 20% della  $S_k$ ).

Non è consentita in ogni caso la trasformazione ad usi residenziali di bassi fabbricati e ricoveri per animali, tettoie separate dal nucleo dell'edificio residenziale esistente.

Per quanto riguarda l'impiego di materiali e particolari costruttivi valgono le prescrizioni per le aree di tipo RS. Per casolari e nuclei rurali isolati e non dotati di viabilità veicolare e per gli alpeggi valgono le prescrizioni costruttive delle aree di tipo RS con l'ulteriore possibilità di utilizzare la lamiera zincata preverniciata di colore grigio scuro nei manti di copertura, anche per riparazioni in porzioni di falda (cfr. art.43).

Nella zone agricole è consentita la realizzazione di piste interpoderali eccetto che nelle seguenti aree, pure in gran parte agricole, ma con caratteristiche che richiedono la loro tutela: PC (parco comunale fluviale), PNGP (parco nazionale del Gran Paradiso), ZN (vincolo paesaggistico specifico) e di norma nelle aree di rispetto e di vincolo paesaggistico generale.

Art. 37 - Aree di rispetto paesaggistico specifico (ZN)

Sono porzioni di territorio poste ai margini di aree urbanizzate.

Il loro carattere è di protezione paesaggistica e ambientale e di separazione tra l'edificato e le aree agricole.

Per esse sono validi i disposti dell'art. 36, ma non è consentito costruire nuove opere edilizie e strade veicolari.

Qualora, per esigenze funzionali o statiche fosse dimostrata la necessità di ricostruire volumi attualmente esistenti, ne è ammessa la ricostruzione con la stessa volumetria e tipologia e sullo stesso sito. In tal caso il rilascio della concessione sarà però subordinato alla trascrizione nei registri immobiliari dell'impegno a rispettare, nella riedificazione, la stessa destinazione d'uso esistente prima della ricostruzione.

Sull'edificato sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione <sup>e3:e4</sup> senza cambio di destinazione d'uso.

Tali aree non sono considerate "servizi" per cui non sono subordinate al regime di esproprio.



Art. 38 - Aree di rispetto e di vincolo paesaggistico generale

Le cartografie del P.R.G. riportano aree di rispetto e di vincolo ai sensi degli articoli 27, 29 e 30 della L.R. 56/77. Si riportano di seguito i tipi previsti per Ribordone.

a) Fasce di rispetto stradale (D.M. 1 Aprile 1968, n.1404).

A protezione dei nastri stradali sono previste fasce di rispetto inedificabili della profondità di:

- 1) 20 m, a rispetto delle strade provinciali, comunali e vicinali, fuori dalle aree di P.R.G. edificate e di espansione degli abitati;
- 2) 5 m, a rispetto di tutte le strade all'interno delle aree edificate e di espansione (tali fasce non sono indicate in planimetria, ma disciplinate normativamente).

L'area di rispetto è riferita al ciglio laterale del sedime stradale, come sistemato all'atto della verifica.

In tali aree, nelle eventuali costruzioni attualmente presenti, si possono solamente effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento e ristrutturazione senza cambiamento di destinazione d'uso.

Sono possibili per tali fabbricati aumenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche; l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria

Può essere concessa in tali fasce la costruzione di impianti di distribuzione del carburante, come meglio specificato all'art. 41.

*Sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni e disposizioni cui  
alla Legge 13.6.1990 n°190 e al D.L. 30.4.1992 n°285 modificato con DPR 26.4.1993 n°147.  
95*

La fascia di rispetto e' stata precedentemente arretrata con provvedimento del C.C. n. 57 del 29.09.1990 cosi' come da decreto del Sindaco del 2/6/1991.

b) Fascia di rispetto cimiteriale.

Attorno al perimetro del cimitero situato a Gabbadone è prevista un'area di rispetto. All'interno di quest'area sono previste le limitazioni di cui al punto a), *con esclusione di ampliamenti sugli edifici esistenti.*

c) Fasce di rispetto delle sponde dei corsi d'acqua.

A protezione delle sponde dei corsi d'acqua sono previste fasce di rispetto di 15 m (non tutte individuate cartograficamente). In queste aree valgono le stesse limitazioni previste per il punto a).

d) fasce di rispetto delle piste per lo sci di fondo.

Dal confine dell'area asservita è prevista una fascia di rispetto di 50 m. All'interno di quest'area sono previste le limitazioni di cui al p.to a), escluso il tratto di attraversamento dell'abitato di Posio. *Nelle sopramenzionate fasce sono anche esclusi nuovi insediamenti agricoli che possano compromettere il percorso prescelto.*

e) Fasce di rispetto intorno al torrente Ribordone

E' prevista una fascia di rispetto ambientale, ai lati, che coincide con i 15 metri di rispetto fluviale (art. 29 L.R. 56/77). Tuttavia in particolari zone di facile esondabilità, individuate dall'indagine geologica, tale rispetto è da ritenersi superiore così come indicato in cartografia. Tale fascia rientra per un tratto nell'ambito del parco comunale di cui al precedente art.33. Le costruzioni attualmente presenti possono solamente effettuare interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, opere interne, restauro e risanamento conservativo

senza cambiamento di destinazione d'uso.

Ai sensi della L.R. 56/77 art. 27, sono poi da soddisfare nelle nuove costruzioni i rispetti per particolari impianti e precisamente:

1) 10 m dai limiti di proprietà degli edifici destinati ad attività produttive esistenti o in progetto

4) 200 m dalle opere di presa degli acquedotti e 100 m dagli impianti di depurazione delle acque di rifiuto

5) 20 m dalle stalle, per la residenza del proprietario e 50 metri per abitazioni altri.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico ed in quelle coperte da boschi individuate negli allegati tecnici valgono le prescrizioni stabilite dall'art. 30 della L.R. 56/77.

E' comunque fatto assoluto divieto di costruire in zone soggette a frane, smottamenti e in zone geologicamente inidonee, a meno che non si realizzino tutte quelle opere necessarie per consolidare il terreno interessato e previe indagini geognostiche.

Si richiamano espressamente, in proposito, tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relazione Geologica-tecnica allegata al P.R.G.

Per le zone soggette a vincolo paesaggistico generale di cui all'art. 1 della L. 8 Agosto 1985, n. 431 valgono le norme richiamate dalla citata legge.

## Art. 39 - Aree per la viabilità

Il P.R.G. indica, nelle tavole, alle diverse scale, le aree destinate alla viabilità e all'accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto.

Il tracciato viario, pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni, in sede di progettazione esecutiva o di strumenti urbanistici esecutivi, senza che queste comportino variante di P.R.G.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite. In tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguiranno il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti comprese le banchine pedonali e le aree di arredo.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari, nonché dei percorsi pedonali.

Negli interventi di nuova edificazione in aree agricole non urbanizzate devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, dove non topograficamente definiti dal P.R.G. :

- per le strade pedonali e veicolari vicinali e private, arretramenti di 3 metri;

- per le strade veicolari di sezione inferiore o uguale a 5 metri, escluse quelle di cui al punto precedente, arretramento di 10 metri;
- per le strade rimanenti arretramenti di 20 metri.

Nelle aree destinate a usi insediativi l'arretramento dei fabbricati e delle recinzioni dai cigli stradali è stabilita in 5 metri per i primi e 3 metri per le seconde, la fascia di 3 metri che risulta esterna alla recinzione deve essere attrezzata in parte a marciapiede (1,2m) e in parte a fascia verde alberata o per spazi di sosta e parcheggi opportunamente intervallati ed illuminati con pali a una distanza massima di 25 m tra palo e palo.

E' ammessa in dette aree ove non vi fossero passaggi pedonali o marciapiedi l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari di 1,5 metri con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione, senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area, a semplice richiesta del Comune, nel caso di allargamento dei sedimi stradali.

Fatte salve diverse sistemazioni previste dagli strumenti urbanistici esecutivi tutte le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi, dovranno essere sistemate a verde, conservate a cura dei privati proprietari allo stato naturale o coltivate.

Sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni e disposizioni cui alla legge 13.6.1990 n. 190 e al D.L. 30.4.1992 n. 285 modificato con DPR 26.4.1993 n. 147.

## Art. 40 - Aree per impianti tecnologici-urbani e territoriali

Il P.R.G. non individua apposite aree per la localizzazione di stazioni e cabine elettriche, attrezzature telefoniche, impianti per telecomunicazioni, ecc., in quanto queste possono essere realizzate anche su aree non specificamente destinate, acquisibili dal Comune o dagli enti preposti al servizio, ai sensi delle vigenti leggi di settore.

Pur non essendo subordinata al rilascio di concessione edilizia di cui all'art. 7 delle presenti norme o alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 6 delle presenti norme, la realizzazione di tali attrezzature dovrà comunque rispettare i seguenti parametri edificatori:

a) per stazioni elettriche e sottostazioni:

- superficie coperta  $1/2$  della Sf;
- ammissibilità in aree destinate ad impianti produttivi;

b) per cabine elettriche:

- se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di ripetto può essere ridotta fino a 3 metri, sempre che, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a 5 metri;
- inammissibilità nelle aree a parco naturale (PC, PNGP), ZN e AT

c) attrezzature telefoniche di rete:

- compatibili con ogni classe di destinazione eccetto per le aree PC, PNGP;

d) impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia:

- compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se

realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi comunali, a usi residenziali, alla viabilità, a parco (PC, PNGP), aree ZN e AT; e) eliporti per trasporti di emergenza:

- compatibili con le possibilità di atterraggio e di elevazione in tutte le aree eccetto quelle a parco naturale (PC, PNGP), ZN e AT
- distanza minima dai fabbricati o emergenze esistenti: 50 metri.

Art. 41 - Aree per la distribuzione dei carburanti

Il P.R.G. non individua le aree per l'installazione di attrezzature di servizio e distribuzione carburanti.

Indipendentemente dal regime di proprietà dell'area, l'installazione di nuovi impianti è soggetta ad autorizzazione, con esplicita clausola di scadenza per l'agibilità delle attrezzature e l'esercizio delle attività connesse, stabilito in anni 18 (diciotto) eventualmente rinnovabili, il loro rinnovo e la localizzazione deve essere conforme a quanto contenuto nella Circolare n. 79/73 del 29 ottobre 1973 dell'A.N.A.S. per le strade statali.



Art. 42 - Viabilità pubblica - Strade interne agli strumenti urbanistici esecutivi - Strade cieche - Strade vicinali e mulattiere

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 nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi. L'impianto viario negli strumenti urbanistici esecutivi, oltre a prevedere adeguati sedimi stradali, aree per la sosta delle autovetture, dovrà indicare la piantumazione di alberi lungo i bordi delle nuove strade nella misura di un albero di medio fusto ogni 10 m di tracciato stradale per ambo i lati. La sezione utile delle strade al netto dei marciapiedi laterali non dovrà essere inferiore a 6 metri con marciapiede di 1,2 metri su ambo i lati, all'interno delle aree residenziali. Nel caso in cui il loro tracciato sia a confine tra una zona agricola e una residenziale, vi sarà un solo marciapiede dalla parte dell'area residenziale.

Le strade cieche di nuovo impianto (anche private) dovranno terminare con uno slargo nel quale sia inscrivibile un cerchio di 15 metri di diametro. Tale slargo dovrà essere previsto inoltre anche ad intervalli di 100 metri del tracciato stradale utile.

Non potranno essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulla strada provinciale per tratti lungo i quali queste attraversino parti di territorio esterne al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, degli assi stradali provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viaria del P.R.G.

comunale distanziate secondo le caratteristiche dimensionali e di viabilità dell'arteria.

E' vietato demolire o modificare le strade vicinali e le mulattiere individuate sulle tavole di Piano.

In particolare sui tratti seguenti si applica la normativa prevista dall'art. 24 della l.r. 56/77:

- Schiaroglio, Ciantel del Rè
- Ciantel del Posio, Pianè, (Boscalera), Schiaroglio
- Talosio, Frascondù
- Talosio, Matudet, Posio
- Crosa, Costa, Zambranch
- Pianfò, Romborgogno, (Iarole)
- Gabbadone, Balma, Bose (Comune di Sparone)
- Bosco (Comune di Sparone), Tirolo, Pertia, Betassa
- Verlucca, Ceresa, Vasario (Comune di Sparone), Ceresetta (Comune di Sparone)

Le strade vicinali e le mulattiere esistenti o comunque indicate sulle tavole di P.R.G. devono essere ripristinate e integrate nella viabilità pedonale prevista nella specifica area di Piano. Gli interventi di ripristino devono adottare tecniche tradizionali e materiali simili ai preesistenti.

In caso di interventi di ristrutturazione di alpeggi o nuclei rurali isolati, per i quali il Piano non prevede opere di urbanizzazione, il ripristino delle mulattiere di accesso e l'agibilità delle stesse sarà comunque realizzato a cura e a spese dell'Amministrazione Comunale.

Specifico progetto dovrà definire un percorso

escursionistico di valle collegato alla G.T.A. (Grande Traversata delle Alpi). Tale percorso ("autoguidato" con apposita segnaletica e attrezzato con aree di sosta) dovrà iniziare a Posio, insistere nella parte iniziale sulla pista forestale (e per lo sci di fondo) in progetto per concludersi al Castello di Pertica, utilizzando per il secondo tratto una mulattiera che sarà ripristinata in modo tale da risultare di facile praticabilità.

Sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni e disposizioni cui alla legge 13.6.1990 n. 190 e al D.L. 30.4.1992 n. 285 modificato con DPR 26.4.1993 n. 147.

## Art. 43 - Tutela del patrimonio storico ambientale

Il patrimonio storico-ambientale del Comune di Ribordone è connaturato con l'organizzazione territoriale formata negli ultimi secoli e principalmente costituita dall'insieme di edifici, nuclei edilizi, singole costruzioni, aree boschive, strade e sentieri di collegamento interno e tra i vari insediamenti succedutisi nelle varie epoche.

Esiste una spiccata esigenza di conservazione e valorizzazione delle caratteristiche edilizie e ambientali di edifici rimasti a testimonianza delle tecniche e cultura locale e individuati con apposito simbolo negli allegati tecnici tav.2Bp, tav.3A/Bp, tav.4A/Bp del P.R.G.in ordine:

- il ponte di pietra sito a Gabbadone
- il castello di Pertica
- l'antica fornace sita in località "Furnasa"
- i mulini Guarmada, il mulino Baccioch e la roggia che li alimenta
- il mulino sito in frazione Crosa (F.22, n.64)
- alcuni edifici residenziali e agricoli siti nelle seguenti frazioni (si riporta tra parentesi mappali catasto terreni):

Iarole di Sotto (F.27,n.205-206), Pianè (F.11, n.67-1313-80), Gabbadone (F.23,n.214-136), Crosa (F.22,n.69-529-66), Verlucca (F.28,n.161-533-57), Schiaroglio (F.11,n.211-1388-212-1393-234), Furnè (F.25,n.143-146-142).

Inoltre il Piano intende tutelare:

- a) i centri storici (come individuati e specificati nelle tavole di piano ad esso relative)
- b) il Santuario della Madonna di Prascondù e cappella

dell'Apparizione

c) le chiese site nel territorio comunale:

- S.Michele a Gabbadone
- S.Anna a Ceresa
- S.Maddalena a Verlucca
- Madonna della neve a Romborgogno
- S.Vito a Crosa
- Madonna delle grazie a Foggi
- Trinità a Talosio
- S.Lorenzo a Ciantel del Posio
- S.Pietro a Schiaroglio

d) la cappella di Arzola

e) tutti i piloni votivi siti sul territorio comunale

f) il Municipio sito a Gabbadone

g) le strade vicinali e le mulattiere come specificato al precedente art.42

Su tali aree ed edifici si applica la normativa prevista dall'art. 24 della L.R. 56/77 e dalle leggi specifiche in materia di tutela dei monumenti.

All'interno delle aree del centro storico su tutti gli interventi in edifici esistenti è richiesta la specifica salvaguardia dell'impianto originario per cui sono ammessi solo utilizzi di materiali conformi all'impianto urbano antico. Le facciate, se è richiesta una finitura diversa da quella originaria con pietra a vista, possono essere trattate a calce lisciata, senza inclusioni di materiali plastici e silicei, rivestimenti vari di alcun genere, oppure in pietra a spacco locale. Le zoccolature, se previste, devono essere in pietra naturale locale dell'altezza

massima di 50 centimetri. I particolari di facciata con lesene, cornici, volute, architravi ecc. dovranno essere anch'essi eseguiti a calce, salvo per le parti originariamente costruite in altri materiali. I serramenti esterni devono essere in legno con schermi ad imposte apribili (con l'esclusione dunque di teli avvolgibili), mentre per le vetrine di esposizione sarà predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Igienico Edilizia, un abaco a cui attenersi per le future realizzazioni. Gronde, pluviali, discese devono essere in rame ovvero in materiale plastico o zincato ma colorato in marrone scuro o in nero (catramina). La coloritura delle facciate, dei serramenti, balconi ecc. deve seguire le indicazioni di un piano del colore approntato dall'Amministrazione Comunale. Non sono ammesse coperture piane se non praticabili. Tutti i tetti dovranno essere coperti con "lose" su orditura originaria. Soltanto per interventi di riparazione in porzioni di falda, è ammessa la sostituzione di elementi preesistenti deteriorati anche se diversi dalle "lose".

Nelle aree RS (con l'esclusione di RS 6) e nelle aree RC e RI gli interventi possono essere più articolati. Comunque si devono preservare le tipologie costruttive antiche per cui non sono ammessi rifacimenti di balconi, ballatoi, infissi, se non nel medesimo materiale originario. Nel caso di rifacimento dell'originaria copertura, oltre l'utilizzo delle "lose", sono ammesse lamiere zincate e preverniciate (di colore grigio scuro), ma per le falde su spazio pubblico si conserveranno le "lose". L'utilizzo delle tegole in conglomerato cementizio (solo di colore grigio scuro) è ammesso se si modifica la struttura portante del tetto, onde impostare la

corretta pendenza della falda che tale tipologia richiede e soltanto se è possibile un corretto raccordo con gli edifici in aderenza. La Commissione Edilizia valuterà l'idoneità degli accorgimenti tecnici adottati per il regolare smaltimento delle acque meteoriche. Pure per le eventuali nuove costruzioni o ricostruzioni dovranno essere usati i materiali e gli accorgimenti costruttivi descritti (tipologie antiche e materiali tradizionali).

Nelle aree RS, RC, RI la Commissione Edilizia valuterà quali particolari architettonici dovranno comunque essere preservati nelle opere di risanamento e ristrutturazione. La Commissione Edilizia valuterà inoltre, se richiesto e dove ciò è consentito dalle tabelle parametriche, la possibilità di demolizione. Tale drastico intervento sarà consentito solo se le caratteristiche costruttive e architettoniche specifiche del singolo edificio non posseggano valore storico, artistico, documentario.

Nell'area RS 6 (Crosa Gian) le prescrizioni sono le medesime dei centri storici. Specificatamente le coperture "in losa" devono essere ripristinate o ampliate nel medesimo modo originario così pure dicasi per i balconi.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione consiliare ai sensi dell'art. 52 della L.R.56/77 stabilirà agevolazioni per quegli interventi che per elementi costruttivi e materiali d'opera siano particolarmente onerosi. Tali agevolazioni riguardano, oltre agli edifici e costruzioni di cui al presente articolo, anche gli interventi nelle altre aree di Piano in cui si pongono specifiche e onerose caratteristiche costruttive e architettoniche da rispettare (es. coperture "in losa") e cioè nelle aree: IT, RT, RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, RS6, SC.

Titolo VI  
NORMATIVA SPECIFICA

Art. 44- Ampliamento e completamento di edifici esistenti

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni, a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;

b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.



Art. 45 - Aree di parcheggio, autorimesse, box auto

Le aree per parcheggi e autorimesse pubbliche 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 indicato 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.

d) - PER UNA FASCIA DI MT. 15 DAI CORSI D'ACQUA NON È POSSIBILE MODIFICARE LA SITUAZIONE MORFOLOGICA ATTUALE REALIZZANDO OPERE QUANTO RILEVATI E MURAI DI SOSTEGNO NELLE AREE P12, P22 I parcheggi e le autorimesse di cui ai punti a) e b) sono

esclusivamente pubblici, anche se realizzati in concessione. Quelli in cui al punto c) sono di uso pubblico e privato.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati, oltre a quanto predisposto dal D.M. 1444/68, spazi per parcheggi e autorimesse al diretto servizio delle attrezzature almeno nella seguente misura minima:

- a) edifici pubblici 1/10 della Sl
- b) edifici direzionali e commerciali pari a 2/3 Sl
- c) edifici per svago (cinema, sale da ballo, ristoranti, ritrovi pubblici, ecc.) pari a 2/3 Sl
- d) edifici per alberghi, pensioni pari a 1/2 Sl
- e) edifici per attività produttive pari a 1/2 Sl
- f) edifici residenziali pari a 1 mq per ogni 10 mc di Ve.

Qualora gli edifici siano privati è inteso che tali aree rimarranno di proprietà privata, eventualmente in aggiunta a quelle prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e maggiormente specificate nelle tabelle di area.

Metà della superficie destinata a tali parcheggi dovrà essere in diretto contatto con il suolo pubblico e quindi esterna

all'eventuale recinzione. Questa superficie, di forma adeguata, in ogni caso non dovrà essere inferiore a 30 mq e la profondità dell'area non dovrà essere inferiore a 5 metri.

E' consentita l'edificazione di autorimesse private in tutte le aree residenziali definite dal P.R.G. qualora non fosse possibile ricavare tali spazi coperti all'interno del fabbricato.

L'altezza massima consentita per il box auto è di 3 metri e l'edificazione, compatibile con gli indici di ogni singola area, è ammessa anche a confine. Autorimesse o box auto interamente interrati, come previsto dall'art. 13 delle presenti norme, non sono oggetto di calcolo di cubatura.

Salvo quanto specificato nelle tabelle di area, le caratteristiche costruttive delle autorimesse devono seguire le seguenti prescrizioni:

Centri storici:

- copertura in "lose" *e/o terreno vegetale (tetto verde)*
- pareti perimetrali in muratura intonacata o con pietra locale a spacco in vista;
- infissi metallici di colore grigio scuro o di legno in tinta naturale o grigio scuro;

Altre aree:

- copertura in "lose", lamiera zincata e preverniciata di colore grigio scuro o tegole in conglomerato cementizio del medesimo colore *e/o terreno vegetale (tetto verde)*
- pareti in muratura intonacata o pietra a spacco locale in vista;
- infissi metallici di colore grigio scuro o di legno in tinta naturale o grigio scuro.

Tali prescrizioni sono valide anche per le pertinenze ad uso residenziale non adibite ad autorimesse (depositi, legnaie, ecc.).

Nelle zone soggette a Piano Esecutivo occorre indicare l'opzione sulla tecnica costruttiva adottata per l'intera area.

Art. 46 - Cave, torbiere, 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 secondo e terzo comma dell'art. 55 della L.R. 56/77. La richiesta di concessione deve essere accompagnata da tutti gli elementi utili per la valutazione della pericolosità, presente e futura, dell'intervento proposto, dal punto di vista statico, idrogeologico e igienico.

La coltivazione di cave e torbiere è sottoposta alle prescrizioni della L.R. 22 novembre 1978, n.69.

Art. 47 - Opere di consolidamento e di protezione

Nelle aree contigue ad opere di consolidamento e protezione non possono essere eseguiti interventi edilizi di qualsiasi specie fino all'esecuzione delle opere anzidette.

Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento senza che ciò costituisca variante del P.R.G. Dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 48 - Portici, porticati e pilotis

Il P.R.G. non prescrive la formazione di portici nelle costruzioni rimandando ogni indicazione in merito alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

La formazione di tali spazi porticati dovrà essere passante per almeno il 50% dello sviluppo del fronte e l'area porticata sarà assoggettata ad uso pubblico.

Art. 49 - Arretramenti e allineamenti. Recinzioni e muri di contenimento

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli, l'Amministrazione Comunale definisce, con separati provvedimenti ed in sede di redazione del Regolamento Edilizio, l'utilizzazione e le attrezzature delle aree risultanti dagli arretramenti.

In particolare, per quanto attiene alle recinzioni, gli allineamenti sono definiti dall'Amministrazione Comunale, in rapporto alle preesistenze e alle caratteristiche del sito.

In generale ed in assenza di prescrizioni più specifiche l'arretramento minimo delle recinzioni dal filo stradale è previsto in 3 metri, fatte salve le prescrizioni del precedente art. 45 (Aree di parcheggio, autorimesse, box auto)

Gli accessi carrai devono essere attrezzati con un ulteriore arretramento delle aperture a 2 metri dal filo stradale.

Tali norme valgono per le nuove sedi stradali e per il prolungamento e l'attrezzatura di quelle esistenti.

Le recinzioni, in tutto il territorio comunale devono essere realizzate "a giorno", con un rapporto minimo tra pieno e vuoto pari a 1/6, con altezza non superiore a 2 metri dal piano del marciapiede e con elementi costruttivi semplici (es. strutture a griglia metallica mascherata da siepi, strutture in legno). L'altezza di eventuali siepi può essere limitata in presenza di particolari esigenze ambientali o di viabilità.

E' ammessa la costruzione di muri controterra sul confine a condizione che questi non costituiscano ostacolo visivo alle

proprietà adiacenti. L'altezza massima consentita, misurata al piede di scarpa verso valle, è fissata in 0,5 metri.

Sono pure ammessi terrazzamenti per modifiche dei profili altimetrici di terreni con pendenza inferiore al 40% purchè i rapporti tra la distanza (misurata tra gli interassi) di due muri successivi e l'altezza del muro a monte non superi il valore di 2.

Sono comunque fatte salve le eventuali limitazioni e disposizioni cui alla legge 13.6.1990 n. 190 e al D.L. 30.4.1992 n. 285 modificato con DPR 26.4.1993 n. 147.

Art. 50 - Aree vincolate a verde privato

Il P.R.G. individua le aree per le quali è prescritto il mantenimento a verde privato. Su tali aree è impedito senza previa autorizzazione comunale l'abbattimento o la sostituzione degli elementi arborei di alto fusto.

Su tali aree è consentita, previa autorizzazione comunale, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in sottosuolo, ovvero per lo smaltimento di acque di strade pedonali non asfaltate, e la realizzazione di impianti sportivi all'aperto ad uso privato (bocce, tennis, ecc.) che non comportino la costruzione di volumi edilizi propri nè connessi all'attività sportiva (depositi, spogliatoi, docce, ecc.)

Queste aree non hanno capacità edificatoria ancorchè appartenenti ad aree libere residenziali.

E' ESCLUSA LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE FISSE NELLE ZONE SOGGETTE AD ESONDABILITA'.



Art. 51 - Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto)

L'ubicazione sul territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, stazioni, sottostazioni, serbatoi e simili) prescinde dalle destinazioni d'uso delle zone territoriali (con l'esclusione delle aree PC, PNGP, ZN, AT), dagli indici e dai rapporti di edificabilità.

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

L'installazione di tali attrezzature deve comunque essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

Titolo VII  
NORME FINALI

Art. 52 - Deroghe alle norme di P.R.G.

A partire dalla data di approvazione del P.R.G. sono vietate, su tutto il territorio comunale, deroghe alle presenti norme. Concessioni o autorizzazioni non conformi possono essere rilasciate limitatamente a casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, limitatamente alle altezze, ai volumi e alle superfici edificabili.